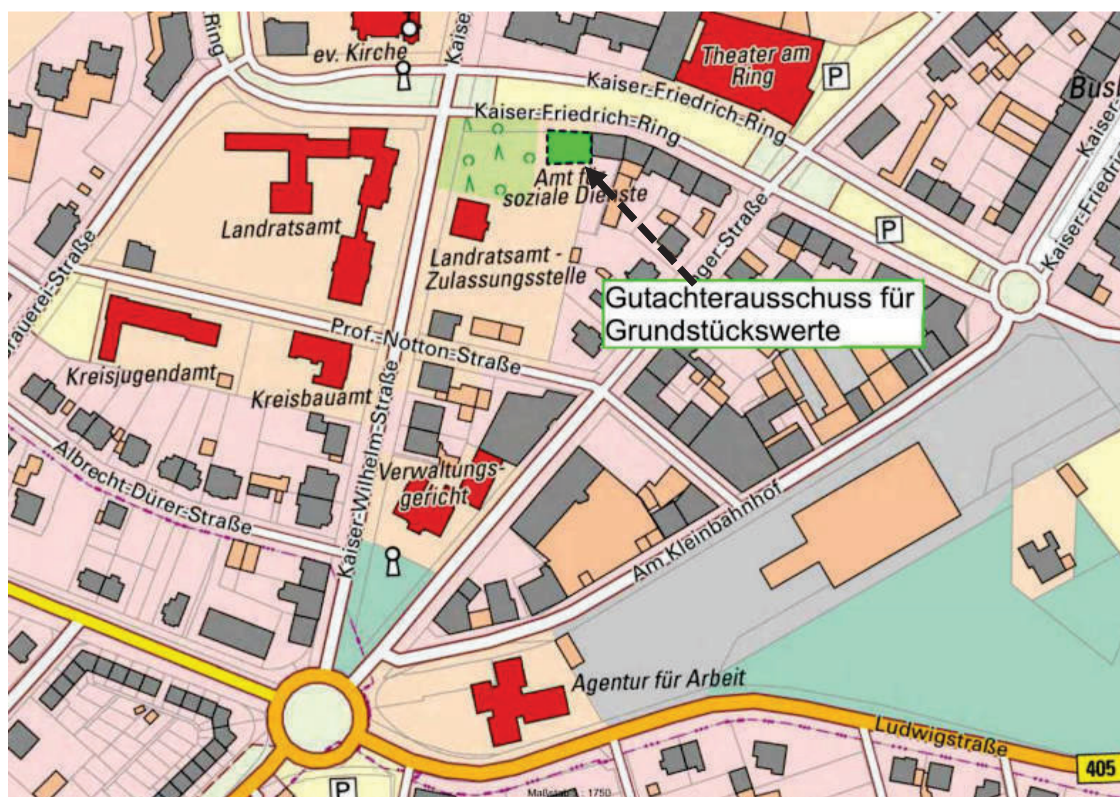
Grundstücksmarktbericht 2022

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Landkreis Saarlouis



Impressum:

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Landkreis Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 31
66740 Saarlouis

Telefon: 06831/444 338
Telefax: 06831/444 516

Redaktion: Inhaltliche Beiträge:
Petra Becker-Morhain
Joachim Scherer
Maria Schöneberger
Markus Klos

Email: amt62@kreis-saarlouis.de
Internet: www.kreis-saarlouis.de

Gebühr: 50 Euro

Auflage 1-2022

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,



ich freue mich sehr, Ihnen den sechsten Grundstücksmarktbericht des Landkreises Saarlouis vorzustellen.

Der Grundstücksmarktbericht soll ein praxisnaher und informativer Ratgeber sein, der sich einerseits an interessierte Bürgerinnen und Bürger richtet, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen. Sie können anhand der Daten einen ungefähren Wert ihrer Immobilie ermitteln. Anderseits adressiert der Bericht auch freiberuflich in der Immobilienbewertung tätige Sachverständige, Banken, Versicherungen, Vertreter der Politik, öffentliche Verwaltungen sowie die interessierte Öffentlichkeit. Der Grundstücksmarktbericht verfolgt das Ziel, durch verlässliche Daten einen transparenten Überblick über den Immobilienmarkt der 13 Städte und Gemeinden des Landkreises zu schaffen.

Die Grundlage der Verkehrswertermittlung der Immobilien bildet die Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Den wertrelevanten Daten des vorliegenden Grundstücksmarktberichts, wie z.B. den Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Vergleichswertrechnern liegen insgesamt ca. 2750 Auswertungen und Datensätze zugrunde.

Immobilien sind aus vielerlei Gründen zu bewerten. Die Gründe für die Beauftragung eines Gutachtens sind vielseitig und leider nicht selten strittig. Gründe sind beispielsweise die Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft, die Ehescheidung oder die Versorgung der Menschen nach der gesetzlichen Grundlage des Sozialgesetzbuches. Gleich aus welchem Grund eine Immobilie den Eigentümer wechselt, es ist für den betroffenen Menschen immer von sehr großer wirtschaftlicher und oft auch emotionaler Bedeutung.

In unserem zurzeit sehr bewegten Immobilienmarkt, mit schnell reagierenden Kaufpreisen im Auswertungszeitraum, wächst das Bedürfnis der Menschen nach Klarheit und Transparenz bei den Immobilienpreisen. Diesen Entwicklungen und den gestiegenen Ansprüchen der Menschen, müssen wir beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Saarlouis Rechnung tragen. Das Verantwortungsbewusstsein und der Anspruch an Qualität eines jeden Beteiligten bei der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, auch gerade in unserer Behörde, macht es daher unerlässlich, Tatsachen zu erkennen und deren Auswirkungen auf den jeweiligen Wert zu errechnen. Das Ergebnis ist für die Eigentümer einer Immobilie oftmals ein prägendes Ereignis.

Dank der Analyse der Daten aus der Kaufpreissammlung ist der sechste Grundstücksmarktbericht ausführlicher und damit interpretationsfähiger geworden. Bedanken möchte ich mich an dieser Stelle bei allen Städten und Gemeinden, die uns in enger Kooperation wichtige Baudaten für die Anfertigung des Berichts zur Verfügung gestellt haben.

Wir hoffen, Ihnen allen mit dem Grundstücksmarktbericht 2022 einen praxisnahen und informativen Ratgeber an die Hand geben zu können.

Ihr

Patrik Lauer

Patrik Lauer

Landrat des Landkreises Saarlouis

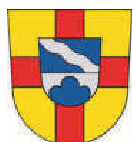
Der Landkreis Saarlouis

besteht aus 13 Städten und Gemeinden, mit ihren einzelnen Bezirken:

Bous	
Dillingen	Diefflen, Dillingen, Pachten
Ensdorf	
Lebach	Aschbach, Dörsdorf, Eidenborn, Falscheid, Gresaubach, Knorscheid, Landsweiler, Lebach, Niedersaubach, Steinbach, Thalexweiler
Nalbach	Bilsdorf, Körprich, Nalbach, Piesbach
Rehlingen-Siersburg	Biringen, Eimersdorf, Fremersdorf, Fürweiler, Gerlfangen, Hemmersdorf, Niedaltdorf, Oberesch, Rehlingen, Siersburg
Saarlouis	Beaumarais, Fraulautern, Lisdorf, Neuforweiler, Picard, Roden, Saarlouis
Saarwellingen	Reisbach, Saarwellingen, Schwarzenholz
Schmelz	Dorf, Hüttersdorf, Limbach, Michelbach, Primsweiler, Schmelz
Schwalbach	Elm, Hülzweiler, Schwalbach
Überherrn	Altforweiler, Berus, Bisten, Felsberg, Überherrn
Wadgassen	Differten, Friedrichweiler, Hostenbach, Schaffhausen, Wadgassen, Werbeln
Wallerfangen	Bedersdorf, Düren, Gisingen, Ihn, Ittersdorf, Kerlingen, Leidingen, Oberlimberg, Rammelfangen, St. Barbara, Wallerfangen



Landkreis Saarlouis



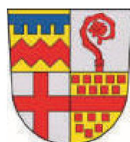
Bous



Dillingen



Ensdorf



Lebach



Nalbach



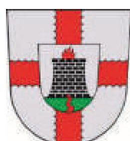
Rehlingen-Siersburg



Saarlouis



Saarwellingen



Schmelz



Schwalbach



Überherrn

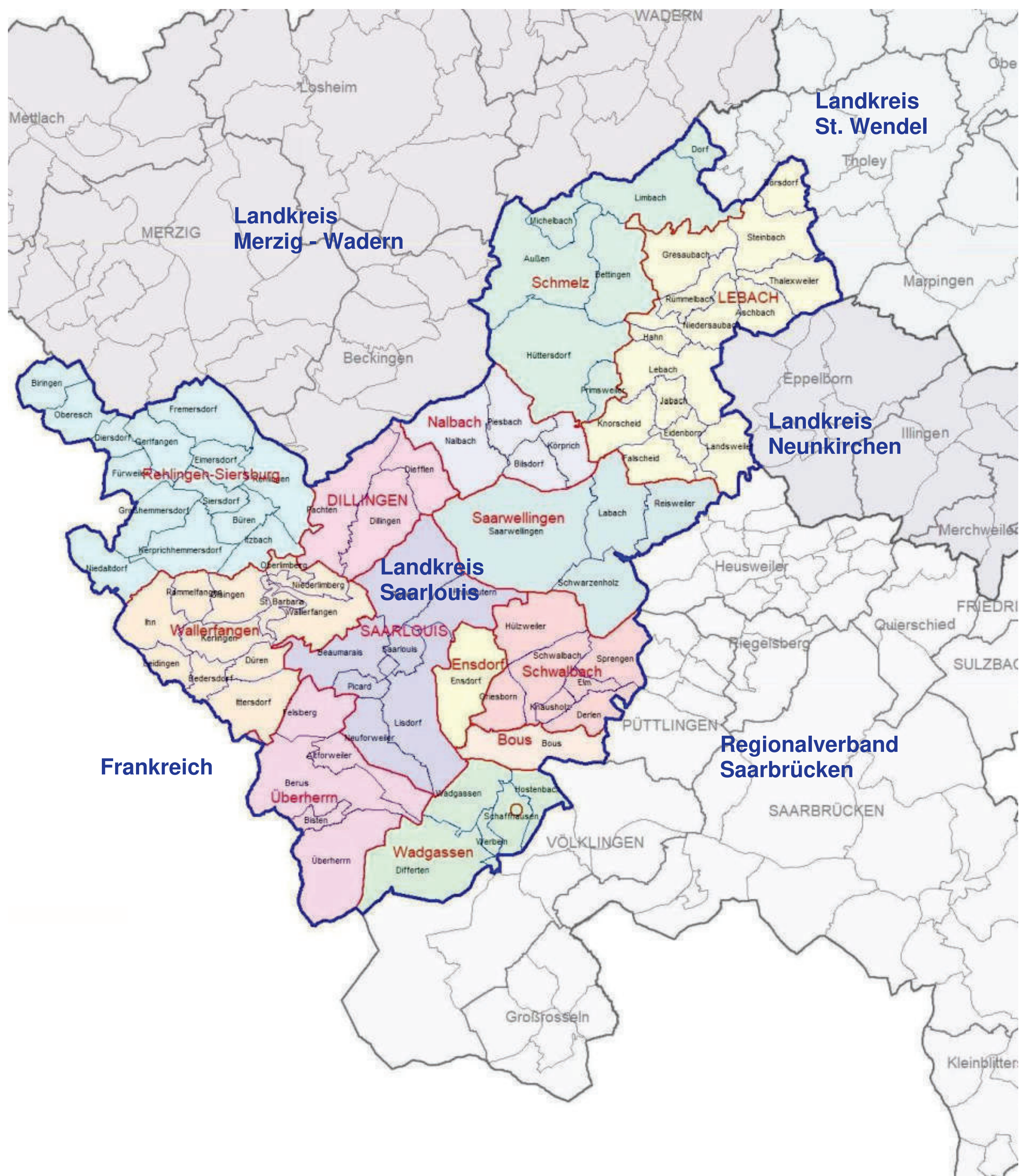


Wadgassen



Wallerfangen

Landkreiskarte mit angrenzenden Landkreisen



Inhalt

Inhalt

1 Einleitung

Im Jahr 1960 wurden mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzbuches die Gutachterausschüsse mit dem Ziel eingerichtet, den Grundstücksmarkt transparenter darzustellen. Die gesetzliche Grundlage für die Arbeit der Gutachterausschüsse bilden die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches.

Im Wesentlichen wird der Grundstücksmarkt von Angebot und Nachfrage bestimmt und hängt von der konjunkturellen Entwicklung sowie der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer ab. Weiterhin beeinflussen steuerliche Anreize sowie die Höhen von Hypothekenzinsen, Mieten, Baupreise usw. das Marktgeschehen.

Der sechste Grundstücksmarktbericht, der auf Untersuchungen der Geschäftsjahre 2010 bis 2021 gründet, zeigt die regionalen Umsatz- und Preisentwicklungen des Grundstücksmarkts seit 2010 im gesamten Landkreis Saarlouis, sowie in den einzelnen Städten und Gemeinden auf. Weiterhin informiert er über durchschnittliche Kaufpreise für unbebaute Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen.

Wertrelevante Daten

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis wurden die wertrelevanten Daten für den Grundstücksmarktbericht 2022 anhand von ca. 2.750 Datensätzen und Auswertungen aus den nachbewerteten Kauffällen aus dem Jahr 2021 ermittelt. Daraus leiten sich die zur Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch benötigten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung sowie Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ab.

Aus diesen Datensätzen und Auswertungen wurden, mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren, zudem Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihen-/Reihenendhäuser) im Landkreis Saarlouis ermittelt. Mit den ermittelten Umrechnungskoeffizienten kann bezogen auf das Normobjekt das ungefähre Preisniveau von Häusern ermittelt werden. Die Vergleichswerte bieten eine zusätzliche Möglichkeit, die Wertermittlung auf Plausibilität zu prüfen.

Weiterhin wurden auch Angebotsmieten für Häuser, Wohnungen und Gewerbeflächen aus Zeitungsannoncen der Jahre 2011 bis 2022 *(1. Halbjahr)* ausgewertet. Hierfür standen rund 5732 geeignete Angebotsmieten zur Verfügung, die mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren ausgewertet wurden. Mit den ermittelten Umrechnungskoeffizienten kann bei Häusern und Wohnungen, bezogen auf das Normobjekt, das ungefähre Preisniveau von Angebotsmieten ermittelt werden. Bei den Gewerbeflächen werden Preisabhängigkeiten hinsichtlich der Lage und der Größe der Nutzfläche dargestellt.

Entwicklung des Grundstücksmarkts

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Saarlouis sind in den Jahr 2021 **2.750** notariell beurkundete Verträge eingegangen. Die Zahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre liegt im Mittel bei rund **2.475 Stück/Jahr**. Der Geldumsatz stieg von 2019 auf 2020 wieder um rund **21%** auf **425 Mio. €**. und stieg von 2020 auf 2021 wieder um rund **5%** auf **448 Mio. €**.

In den einzelnen Teilmärkten sieht die Entwicklung wie folgt aus:

Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten **Wohnbaugrundstücken** ist die Anzahl der getätigten Verkäufe in 2021 gegenüber dem Vorjahr 2020 um rund. **23%** zurückgegangen.

An Flächen wurden 2021 rund **17,00 ha** veräußert, was ein Rückgang von **28%** gegenüber dem Vorjahr 2020 entspricht. Der Geldumsatz in 2021 beträgt ca. **15,4 Mio. €,** im Vergleich zum Vorjahr 2019 entspricht dies ein Rückgang von rd. **39%.**

Der Preis pro m² **Bauland** (gesamter Grundstücksmarkt) ist seit 2017 um rund **3%** gefallen. Der mittlere Preis pro m² liegt für einen Bauplatz bei rund 132 €/m².

Im Bereich der **Gewerbe- und Industriegrundstücke** liegen generell nur sehr wenige Verkaufsfälle pro Jahr vor. Dadurch können die Schwankungen in den einzelnen Jahren auch recht deutlich ausfallen. So ist beim Geldumsatz von 2020 zu 2021 eine Steigerung von **35%** auf **8,95 Mio. €** zu verzeichnen.

Der **land- und fortwirtschaftliche Sektor** zeigt nach wie vor eine belebte Bewegung beim Ablauf von Flächenverkäufen. Der Flächenumsatz bei den berücksichtigten Kauffällen über 15 ar Grundstücksverkäufen liegt in 2021 bei rd. **102,89 ha** und anteilig 236 Kauffällen. Demgegenüber sind in 2011 rd. **88,22 ha** in insgesamt 236 Kauffällen ausgewertet worden.
In der Immobilienökonomie stellt die Land- und Forstwirtschaft ein stabiles und darüber hinaus auch potentielles Marktsegment dar.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle an veräußerten **Ein- und Zweifamilienhäusern** sind in den Geschäftsjahren 2020 (1188 Stück) und 2021 (1124 Stück) recht ausgeglichen.
Beim Geldumsatz ist seit 2015 ein stetiger Anstieg zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2021 fiel der Umsatz um rund **3,8%** gegenüber dem Vorjahr 2020. Insgesamt zeichnet sich in diesem Teilmarkt ein steigendes Preisniveau ab.

Wohnungseigentum

Bei den **Eigentumswohnungen (Erstverkauf aus Neubau und Weiterverkauf)** ist eine Zunahme der Kauffälle im Geschäftsjahr 2021 um rund **24%** gegenüber dem Vorjahr 2020 zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2021 stieg der Geldumsatz um ca. **41%** gegenüber dem Vorjahr 2020.
In 2021 war gegenüber den Vorjahren bei den Preisen pro m² Wohnfläche eine stärkere Preissteigerung von ~ 10% – 15% zu verzeichnen. Im Jahr 2021 stiegen die Preise in der Stadt Saarlouis stark über das Niveau des Vorjahres; im gesamten Landkreis Saarlouis war die gleiche Entwicklung zu beobachten.

Rund **27% bzw. 65%** der Kauffälle der Eigentumswohnungen **(Erstverkauf aus Neubau)** der Geschäftsjahre 2021 entfallen auf die **Stadt Saarlouis**. Die verbleibenden **73% bzw. 35%** verteilen sich auf die **restlichen Städte und Gemeinden.**

Für die **Weiterverkäufe** verteilen sich die Kauffälle der Geschäftsjahres 2021 wie folgt. Rund **36% bzw. 41%** entfallen auf die **Stadt Saarlouis**, rund **14% bzw. 15%** auf die **Stadt Dillingen.** Die verbleibenden **51% bzw. 44%** verteilen sich auf die übrigen **Städte und Gemeinden** im Landkreis Saarlouis.

2 Was finden Sie im Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis herausgegeben und gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landkreises Saarlouis sowie dessen Städte und Gemeinden im Jahr 2021.

Dieser Bericht dient dazu, Ihnen die stattgefundenen regionalen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren.

Die Inhalte des Berichts richten sich zum einen an interessierte Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen. Zum anderen richtet er sich an freiberuflich in der Immobilienbewertung tätige Sachverständige, an Banken, Versicherungen, Vertretern der Politik, der öffentlichen Verwaltungen sowie an die interessierte Öffentlichkeit. Die nachfolgend zusammengestellten Informationen und Daten sollen als Entscheidungshilfe und Arbeitsgrundlage dienen.

Die hier veröffentlichten Informationen zum Geschehen auf dem Immobilienmarkt basieren auf allen Käufen und Verkäufen, die im Landkreis Saarlouis getätigt wurden. Die Zahlen sind i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Grundstücksmarktbericht einen generalisierten, charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse.

Der sechste Grundstücksmarktbericht des Landkreises Saarlouis soll über die allgemeine Tätigkeit des Gutachterausschusses informieren und stellt anhand der ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung die Entwicklung des Grundstücksmarkts dar.

3 Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges, unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium. Er ist als nebengeordnete Landesbehörde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs eingerichtet worden. Im Saarland gibt es 7 Gutachterausschüsse die bei den Landkreisen, dem Regionalverband und der Landeshauptstadt Saarbrücken angesiedelt sind. Weiterhin ist eine Zentrale Geschäftsstelle, als Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse eingerichtet.

3.1 Zusammensetzung

Der Gutachterausschuss setzt sich aus dem Vorsitzenden, dessen Vertreter und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Die Gutachter werden vom Landrat, vom Regionalverbandsdirektor und vom Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Saarbrücken für einen Zeitraum von vier Jahren bestellt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Informationen zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Vorsitzende:
Dipl.-Ing., Dipl. Gutachterin Becker-Morhain, Petra, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Stellvertretende Vorsitzende:
VT. Klos, Markus
Dipl.-Ing. Architektin AKS Simon, Elisabeth

ehrenamtliche Gutachter:
Dipl.-Ing. Apitz, Dirk
Dipl.-Ing., Dipl. Gutachterin Becker-Morhain, Petra, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
LTD. Verm. Dir. Prof. Dr. Bohr, Dieter a. D.
Dipl.-Immobilienwirtin. Deichl, Martina
Dipl.-Ing. Hein, Franz-Josef
Dipl.-Ing. Architekt AKS Kaiser, Michael
Dipl.-Ing. Architekt AKS Klein, Stephan
Dipl.-Ing. Architekt AKS Martin, Hans
Dipl.-Ing. Mathis, Jutta
Immobiliengutachter HypZert Maul, David
Verm. Rat Olejnizak, Stephan
Dipl.-Ing. Architekt AKS Schley, Frank, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
Verm.Oberrat Scholl, Johannes
Dipl.-Ing. Architektin AKS Simon, Elisabeth
Immobilienbewerterin Staudt, Rachel, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl.-Ing. Assessor Steuer, Martin
Immobilienbewerter Thisseran, Rolf

Für den Bereich des Finanzamts:
Dipl.-Ing. Maurer, Katja
Steuerhauptsekretär Linnenbach, Marc

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken, z. B. Wohnrechte, Nießbrauch usw.,
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung bei Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile,
- die regelmäßige Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die regelmäßige Ermittlung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.,
- die Erstellung von Mietwertgutachten und
- die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.

4 Die Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt 62 ist bei der Kreisverwaltung Saarlouis im Dezernat IV – Bildung und Bauen angesiedelt.

Eine Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Die Kaufpreissammlung enthält alle Daten aus den beim Gutachterausschuss eingehenden notariell beglaubigten Grundstückskaufverträgen. Sie ist auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters einzurichten und besteht aus der Kaufpreiskarte und der Kaufpreisdatei. Die Auswertung der notariellen Urkunden erfolgt mit Hilfe statistischer Methoden unter Einhaltung des Datenschutzes. Nach der Datenerfassung werden die Urkunden vernichtet.

4.1 Zusammensetzung

Amtsleiterin:
Petra Becker-Morhain

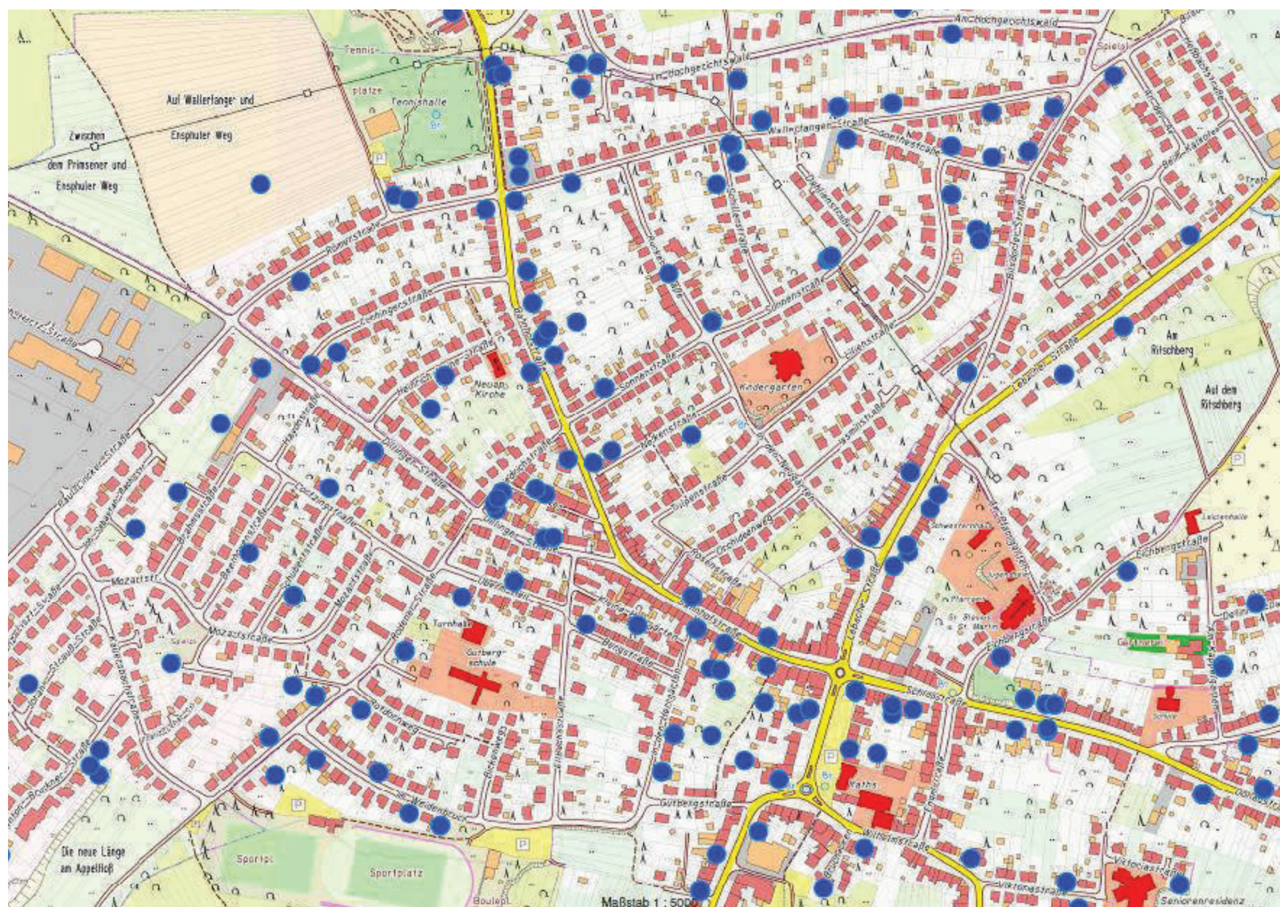
Mitarbeiter / innen:
Anja Lazzarini, Sachbearbeiterin
Janet Engeldinger, Sachbearbeiterin
Katja Quirin, Sachbearbeiterin
Beate Ruhmann, Sachbearbeiterin
Maria Schöneberger, Sachbearbeiterin
Markus Klos, Stellv. Amtsleiter, Sachbearbeiter
Joachim Scherer, Sachbearbeiter
Andreas Pfeiffer, Sachbearbeiter
Kerstin Schnur, Sachbearbeiterin
Otto Holzer, Sachbearbeiter

4.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind

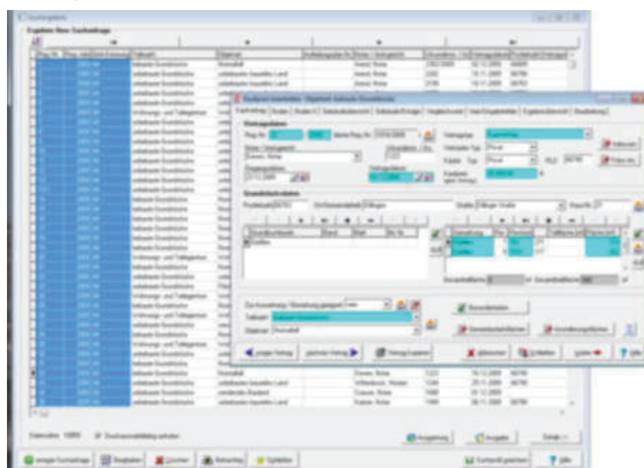
- die Führung der Kaufpreissammlung,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Vorbereitung der Gutachtenerstattungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erteilung von Auskünften aus der Bodenrichtwertkarte und der Kaufpreissammlung,
- Ableiten und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, sowie
- die Erstellung des Grundstücksmarktberichts.

Auszug Kaufpreiskarte:



Die Kaufpreiskarte zeigt die Lage der Kauffälle der einzelnen Teilmärke. Bei Bedarf können diese auch mit den ausgewerteten Daten dargestellt werden. Somit verschafft sie einen lokalen Überblick des Kaufgeschehens.

Kaufpreisdatei:



Die Kaufpreisdatei wird mit Hilfe einer automatischen Datenbank geführt und ausgewertet (AKuK). In dieser Datei werden alle relevanten Daten aus den Kaufverträgen eingegeben, um weitere Daten aus Bauakten und Fragebögen ergänzt, und entsprechend ausgewertet.

Basis - Daten

5 Einwohner- und Strukturdaten

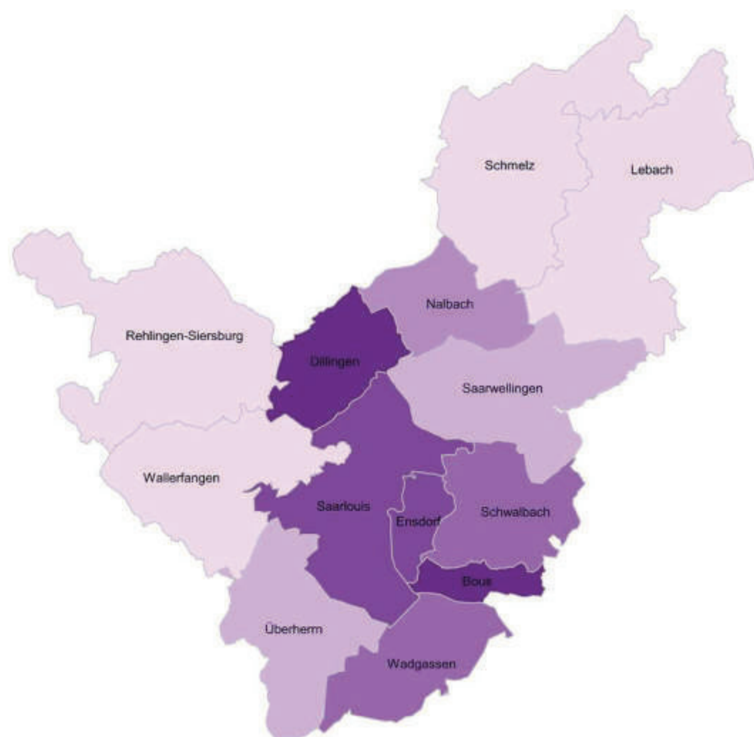
5.1 Einwohner und Flächen

Dieser Grundstücksmarktbericht gilt für das Berichtsgebiet des Landkreises Saarlouis. Der Landkreis Saarlouis liegt im Westen des Saarlandes, und ist mit 193.910 Einwohnern (Stand 21.12.2021) nach dem Regionalverband Saarbrücken der bevölkerungsreichste des Saarlandes.
Der Grundstücksmarkt wird von den aktuellen wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten bilden auch einen wichtigen Datenrahmen zum Grundstücksmarkt.

Kreis / Stadt /Gemeinde	Fläche in km²	Bevölkerung			Einwohner je km²
		insgesamt	männlich	weiblich	
Landkreis Saarlouis	**459,35**	**193910**	**94992**	**98918**	**422**
Bous	7,63	7009	3401	3608	919
Ensdorf	8,4	6520	3207	3313	776
Dillingen	22,05	19795	9686	10109	898
Lebach	64,21	18757	9625	9132	292
Nalbach	22,43	9095	4471	4624	405
Rehl.-Siersb.	61,25	14329	7079	7250	234
Saarlouis	43,28	34456	16655	17801	796
Saarwellingen	41,67	13135	6346	6789	315
Schmelz	58,62	16169	8043	8126	276
Schwalbach	27,37	17099	8165	8934	625
Überherrn	34,31	11435	5486	5949	333
Wadgassen	25,91	16904	8228	8676	652
Wallerfangen	42,22	9207	4600	4607	218

(Quelle: Statistisches Landesamt Saarland) Stand 31.12.2021

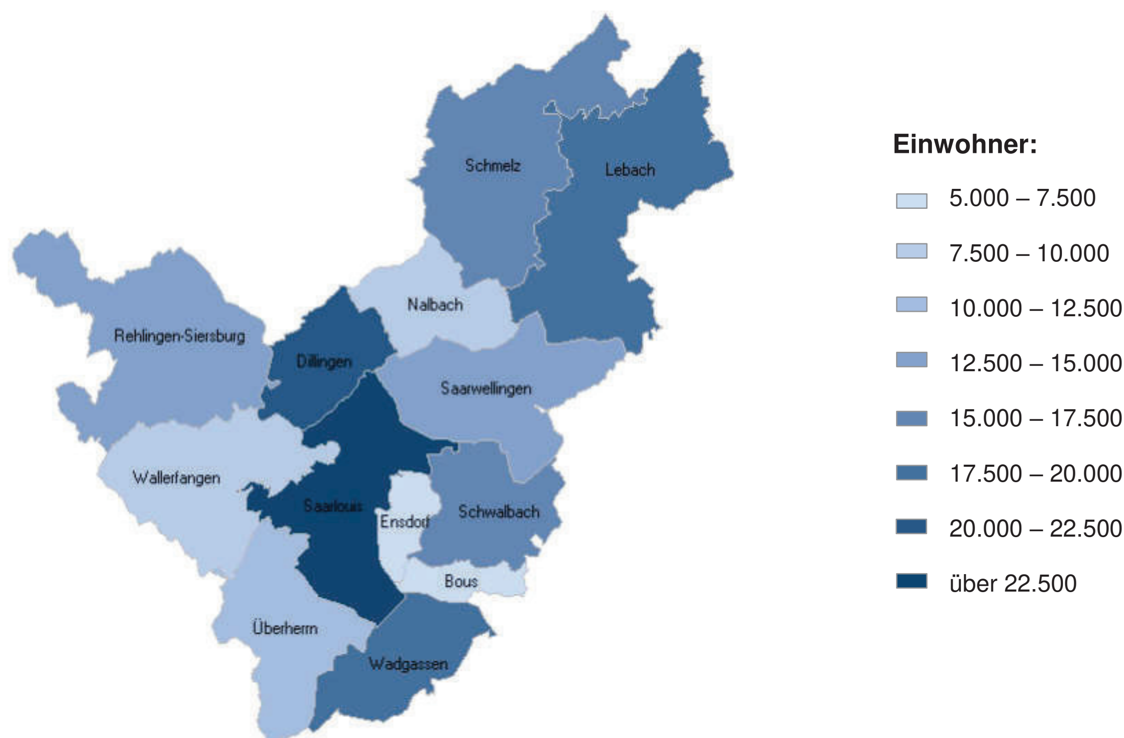
Einwohner pro km² im Landkreis Saarlouis (31.12.2021)



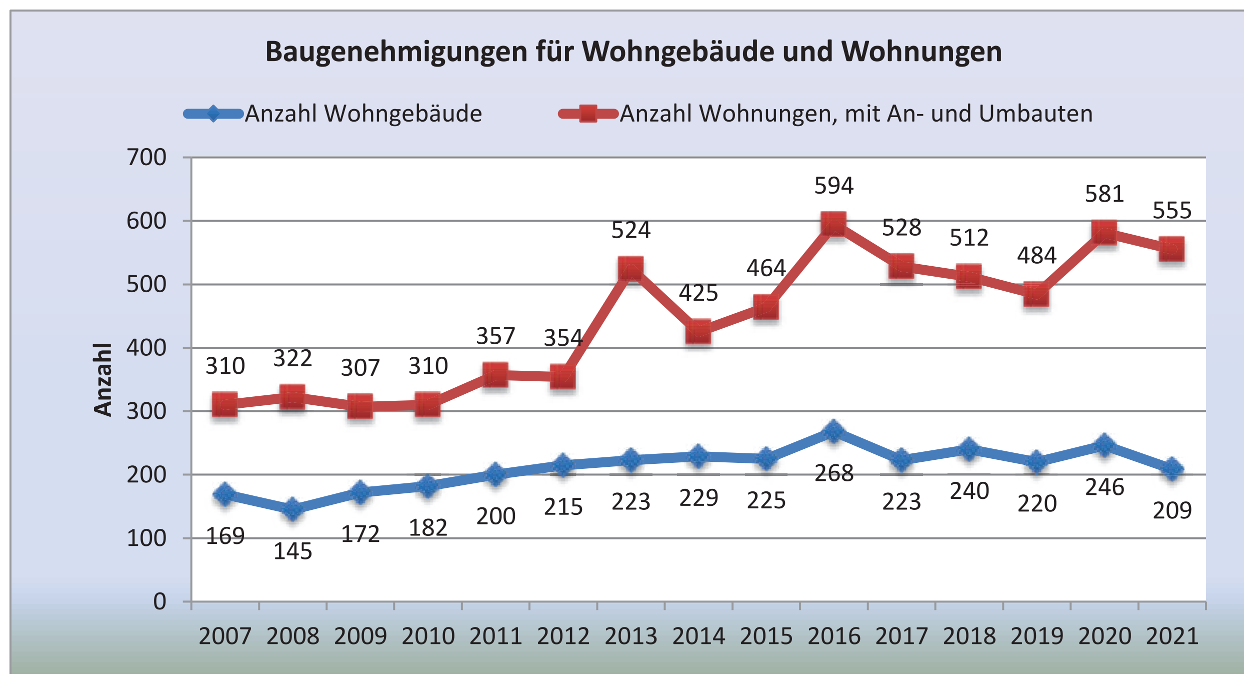
Einwohner pro km²:

- 200 – 300
- 300 – 400
- 400 – 500
- 600 – 700
- 700 – 800
- über 800

Bevölkerungsstand im Landkreis Saarlouis (31.12.2021)



5.2 Baugenehmigungen



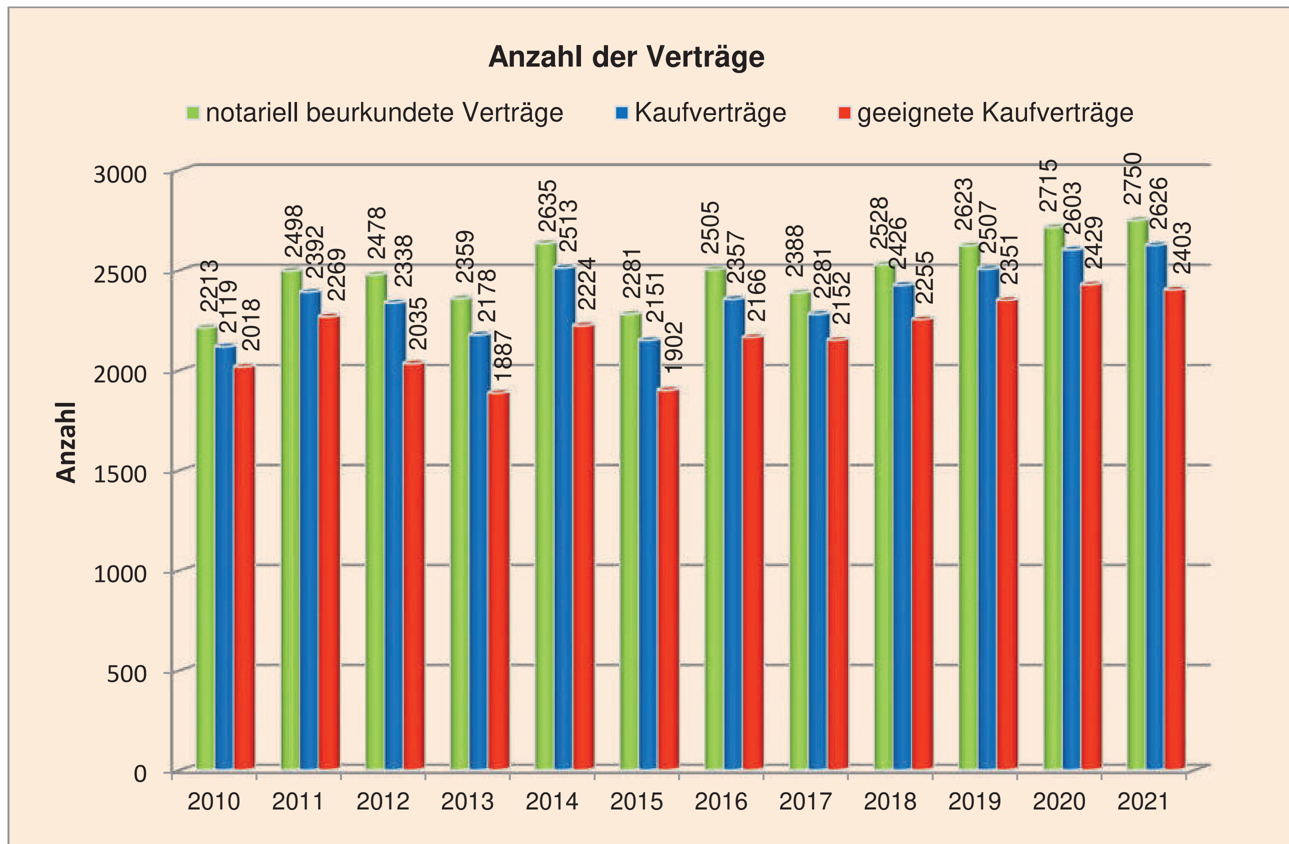
(Quelle: Statistisches Landesamt Saarland) Stand 04.03.2022

Im Bereich der erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude zeigt sich der Kurvenverlauf als sehr homogen. Seit 2011 halten sich die Zahl der Genehmigungen immer über 200.
Bei den Wohnungen liegt die Anzahl der Genehmigungen seit 2013 deutlich über 400, wobei 2016 mit 594 den höchsten Wert aufweist.

6 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Saarlouis sind im Jahr 2021 **2.750 notariell beurkundete Verträge** eingegangen. Diese beinhalten neben Kaufverträgen auch sonstige Verträge, wie Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Erbbaurechtsbestellungen und andere. Nach Abzug der sonstigen Verträge verbleiben für 2021 **2.403 Kaufverträge** zur weiteren Auswertung geeignet.

6.1 Umsatzentwicklung

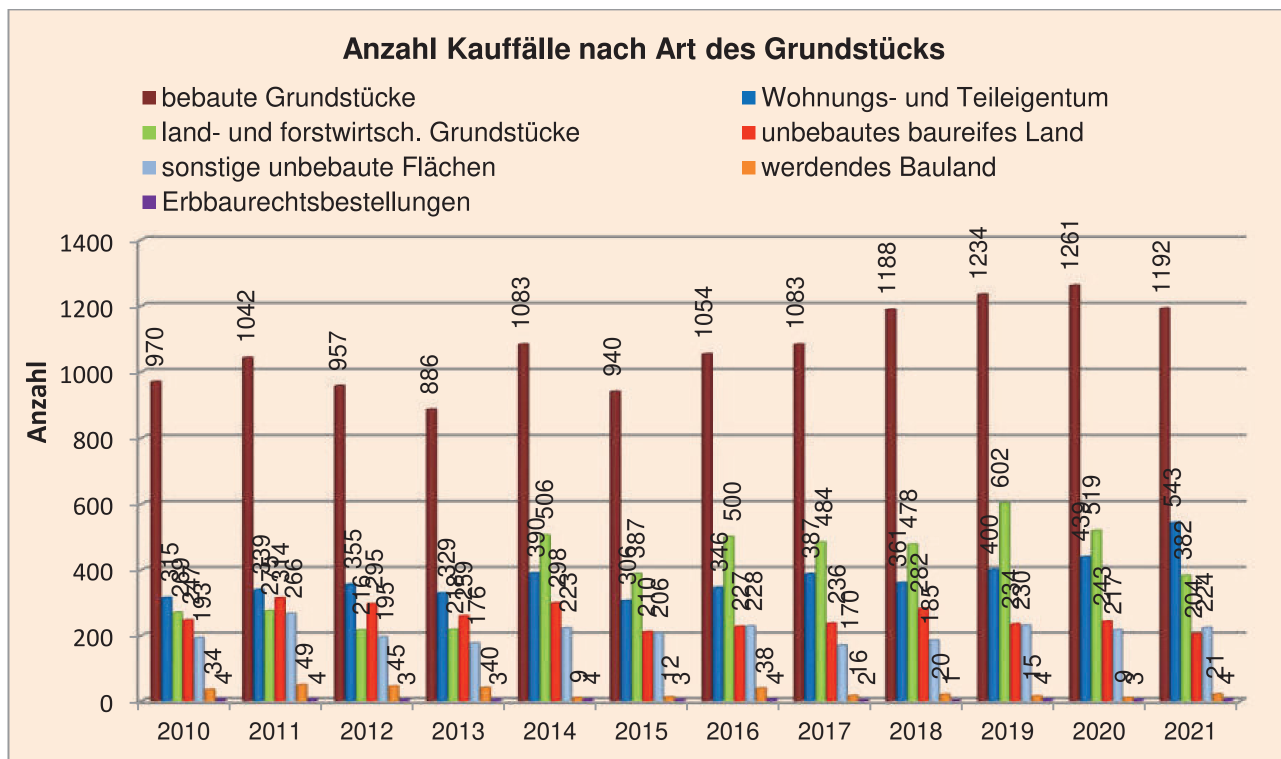


Die Anzahl der eingegangenen notariell beurkundeten Verträge der letzten 10 Jahre liegt im Mittel bei rund 2.475 St./Jahr und variiert nur geringfügig (*Spanne: 2213 – 2750*).

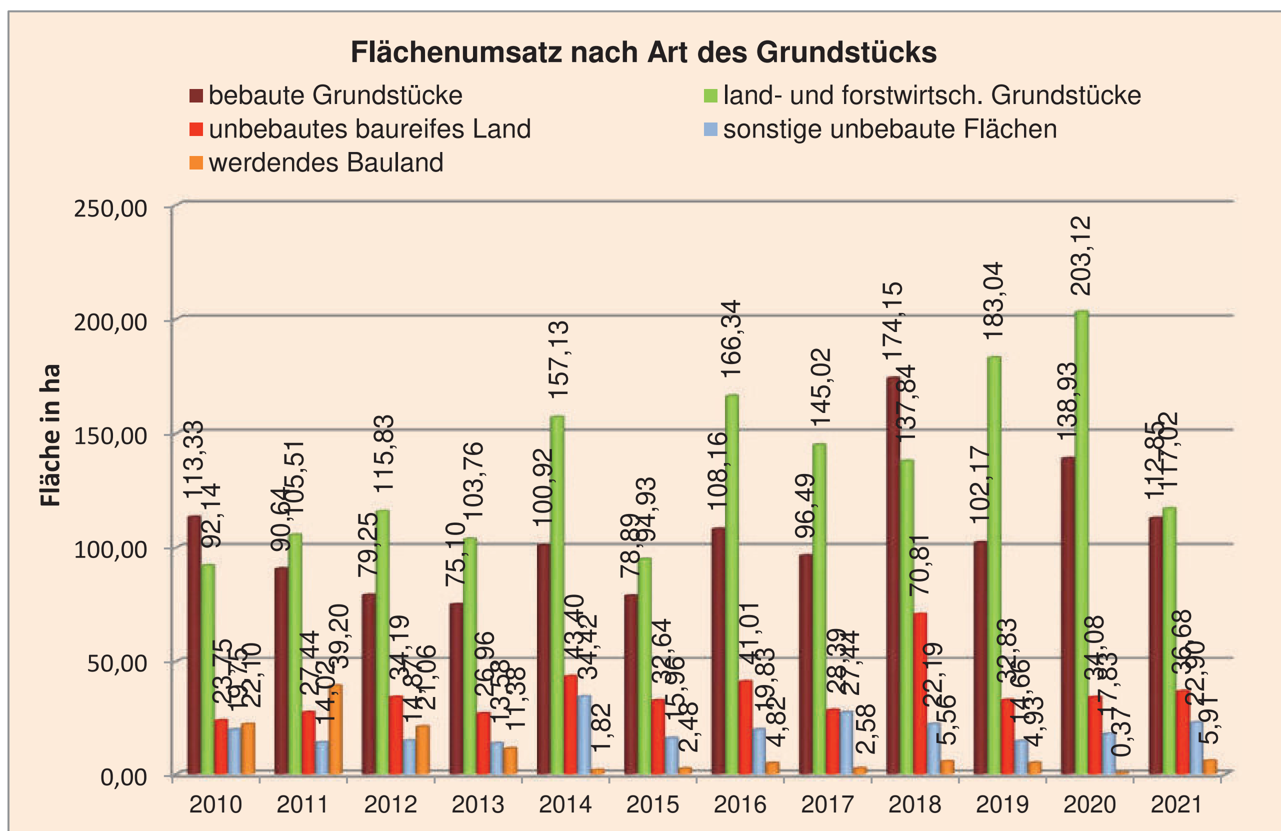
Hinweis:
Bei einigen geeigneten Kaufverträgen wurden mehrere zur Auswertung geeignete eigenständige Objekte verkauft. Hierdurch ergeben sich in den nachfolgenden Darstellungen Unterschiede in der Anzahl der geeigneten und ausgewerteten Objekte **(Kauffälle)**.

Allgemeiner Grundstücksverkehr

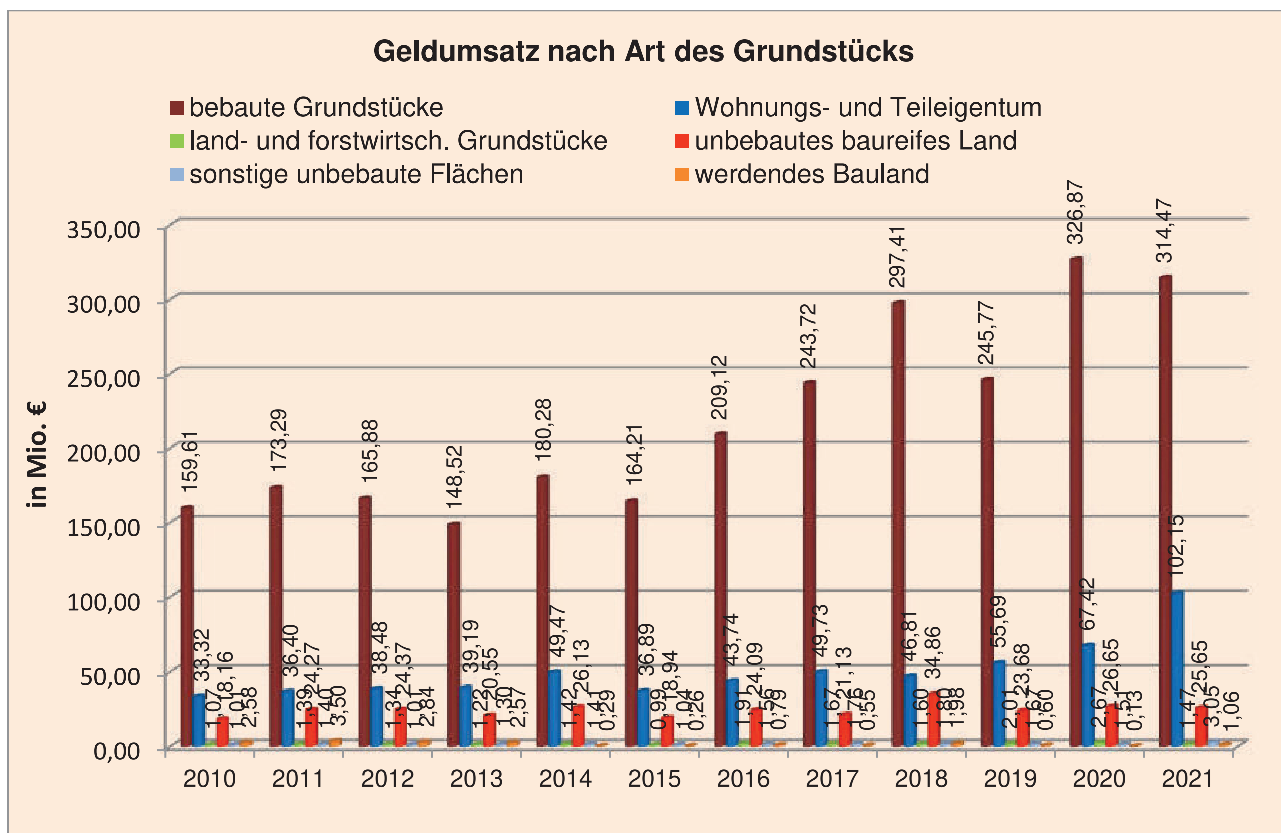
Im folgenden Diagramm werden nur die geeigneten Kauffälle dargestellt.
Die einzelnen Teilmärkte sind nach der Art des Grundstücks unterteilt.



In dieser Darstellung wird der Flächenumsatz der Teilmärkte dargestellt.

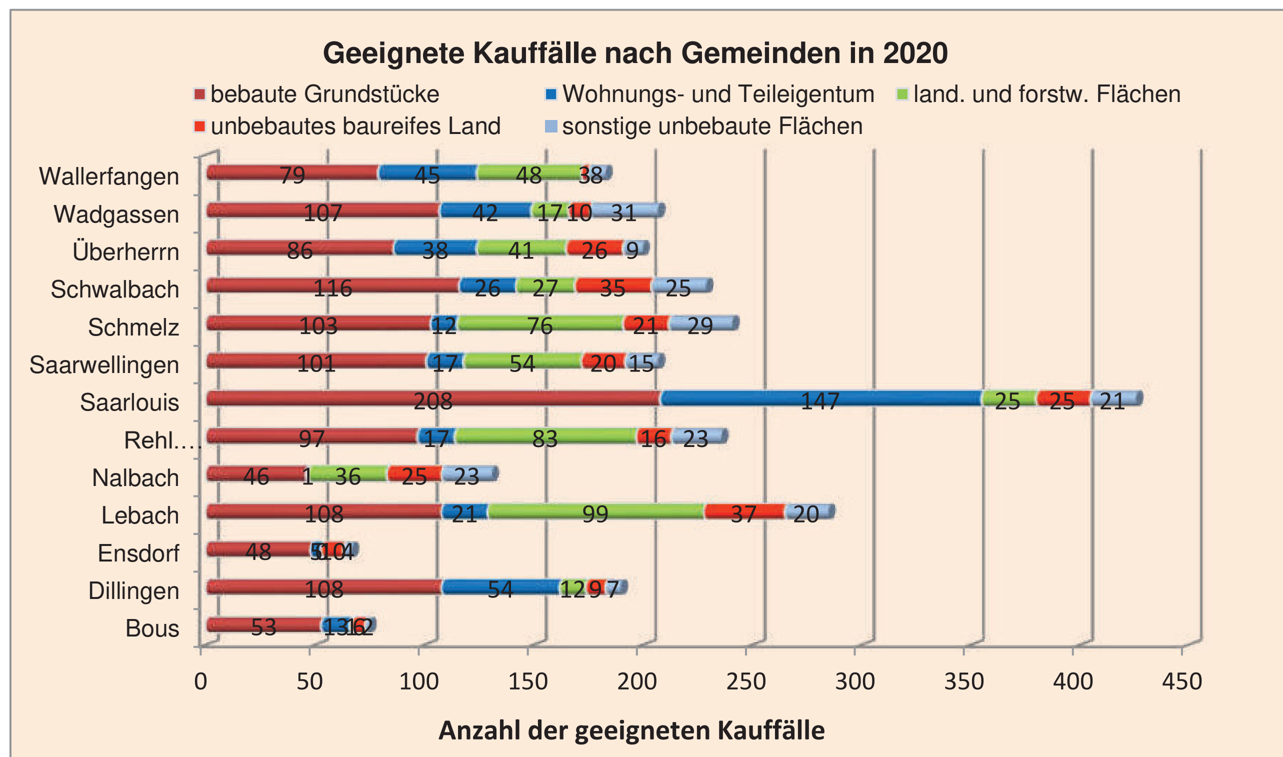


Im Diagramm wird der Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte dargestellt.

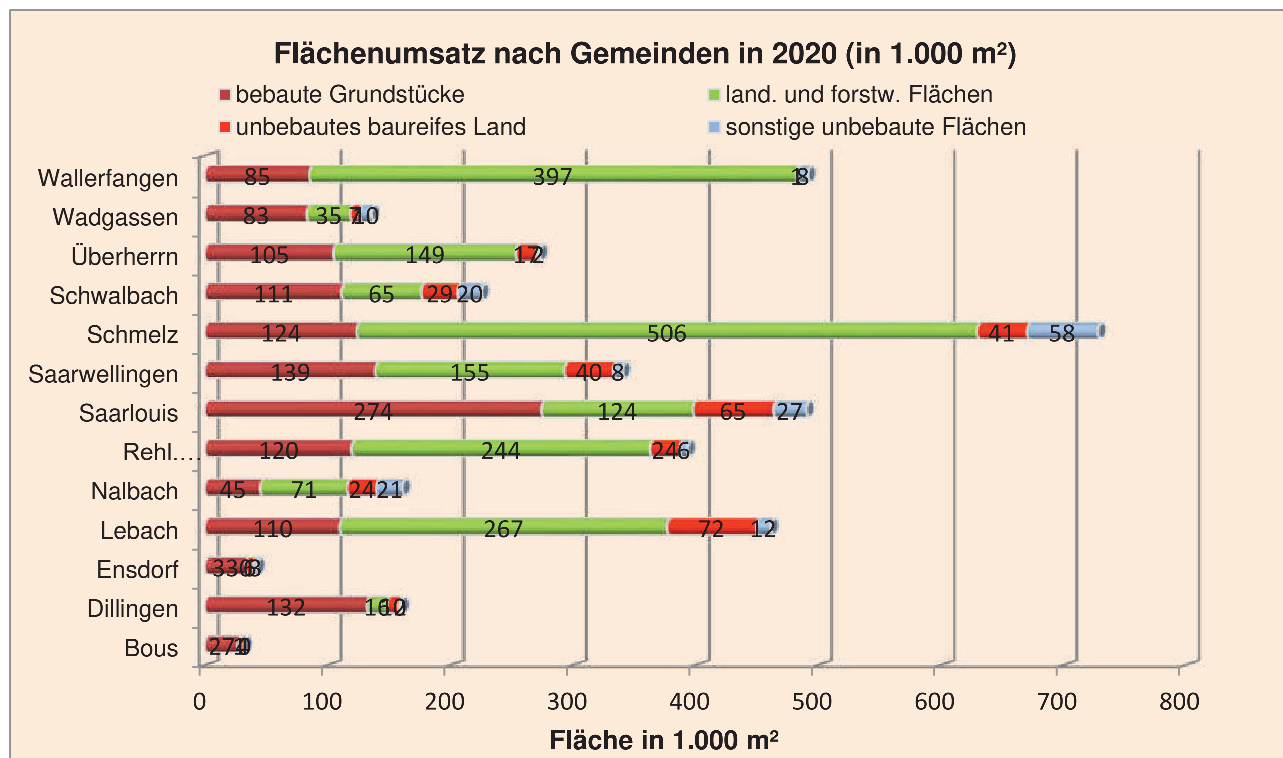


6.2 Umsatzzahlen in den einzelnen Gemeinden für das Jahr 2020

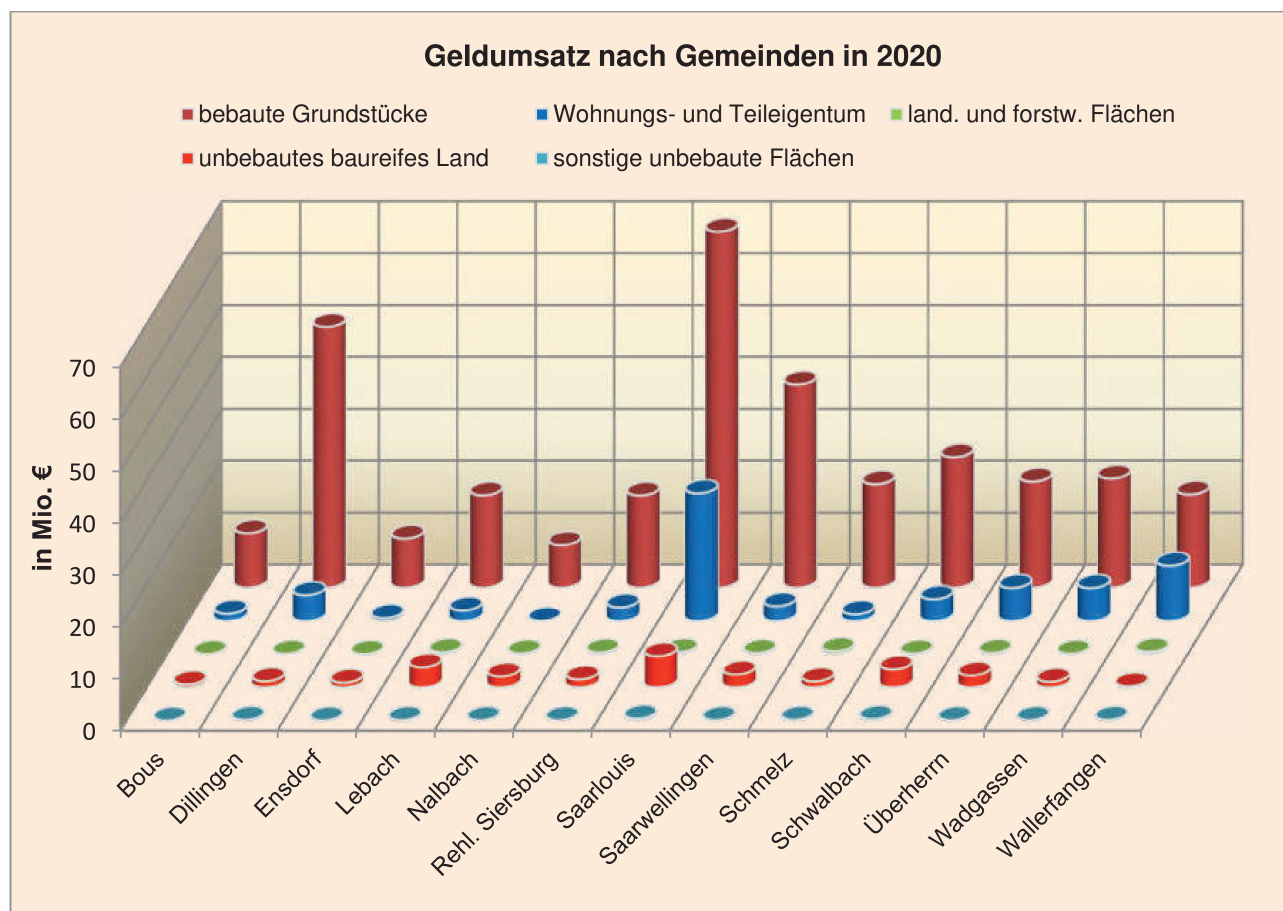
In den nachstehenden Diagrammen werden die geeigneten Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz der Gemeinden für das Jahr 2020 dargestellt.



In dieser Darstellung wird der Flächenumsatz der Teilmärkte dargestellt.



Die folgenden Abbildungen zeigen die Geldumsätze 2020 in Mio. Euro in den Gemeinden nach Art des Grundstücks unterteilt.

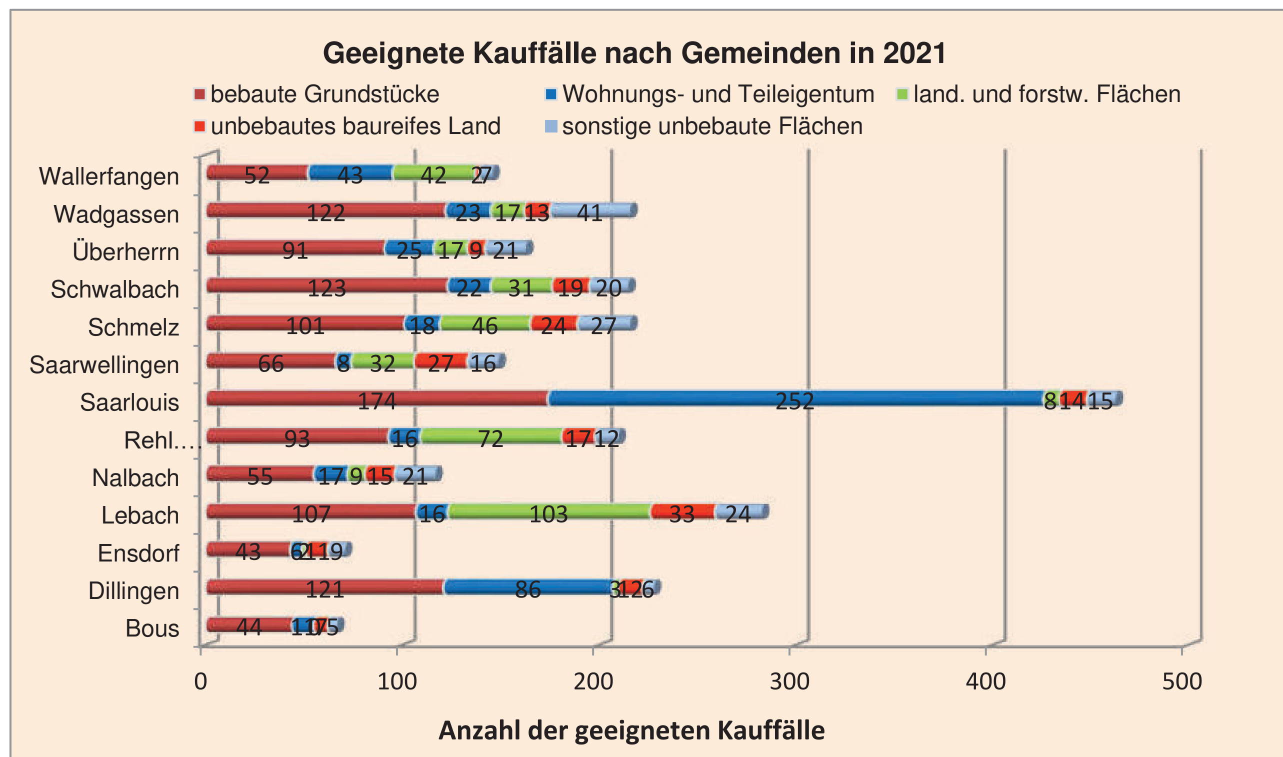


Gemeinden	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land. und forstw. Flächen	unbebautes baureifes Land	sonstige unbebaute Flächen
Bous	10,46	1,38	*	0,56	*
Dillingen	50,22	4,91	0,05	1,17	0,12
Ensdorf	9,42	0,55	*	0,9	0,02
Lebach	17,77	1,99	0,34	3,85	0,09
Nalbach	8,18	*	0,11	2,1	0,07
Rehl. Siersburg	17,74	2,57	0,30	1,52	0,07
Saarlouis	68,57	24,55	0,35	5,96	0,36
Saarwellingen	39,11	2,79	0,19	2,47	0,09
Schmelz	19,92	1,27	0,55	1,15	0,14
Schwalbach	25,1	4,16	0,10	3,44	0,26
Überherrn	20,42	6,31	0,21	2,28	0,07
Wadgassen	21,01	6,3	0,05	1,07	0,09
Wallerfangen	17,94	10,58	0,42	0,2	0,13

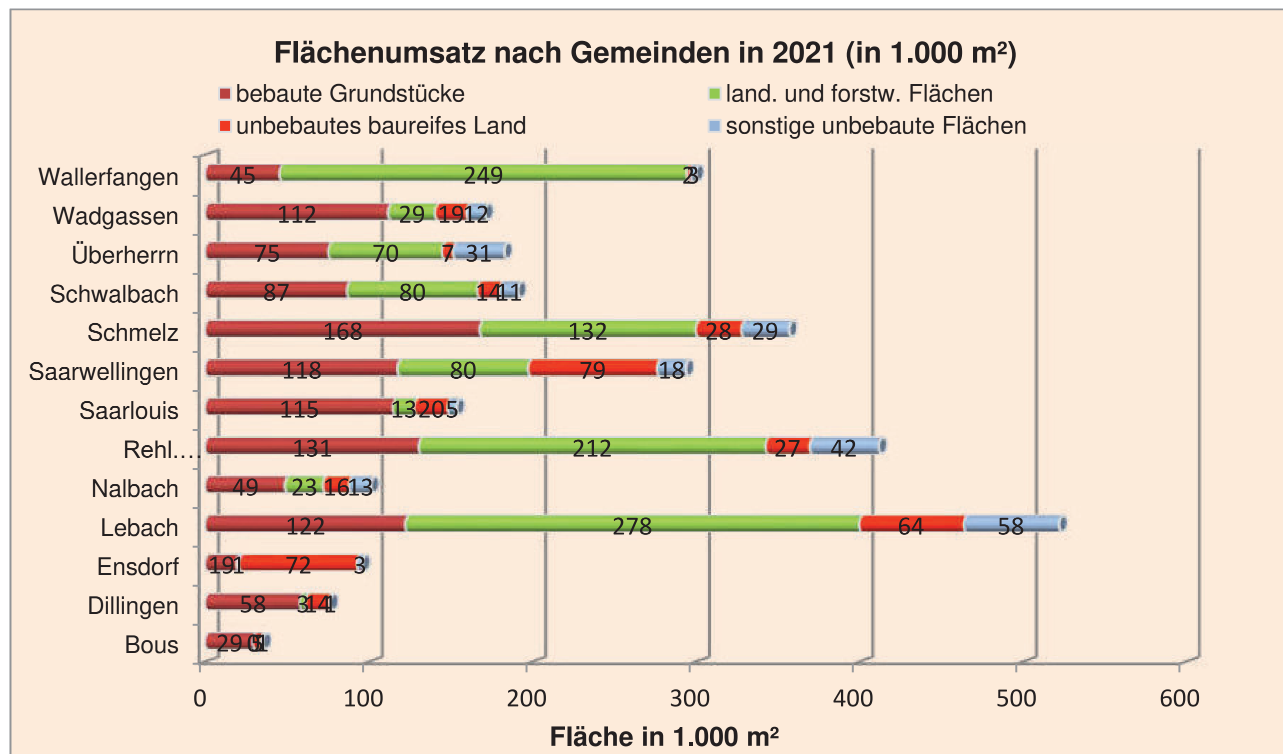
* Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgte keine Auswertung

6.3 Umsatzzahlen in den einzelnen Gemeinden für das Jahr 2021

In den nachstehenden Diagrammen werden die geeigneten Kauffälle, der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz in den Gemeinden für das Jahr 2021 dargestellt.

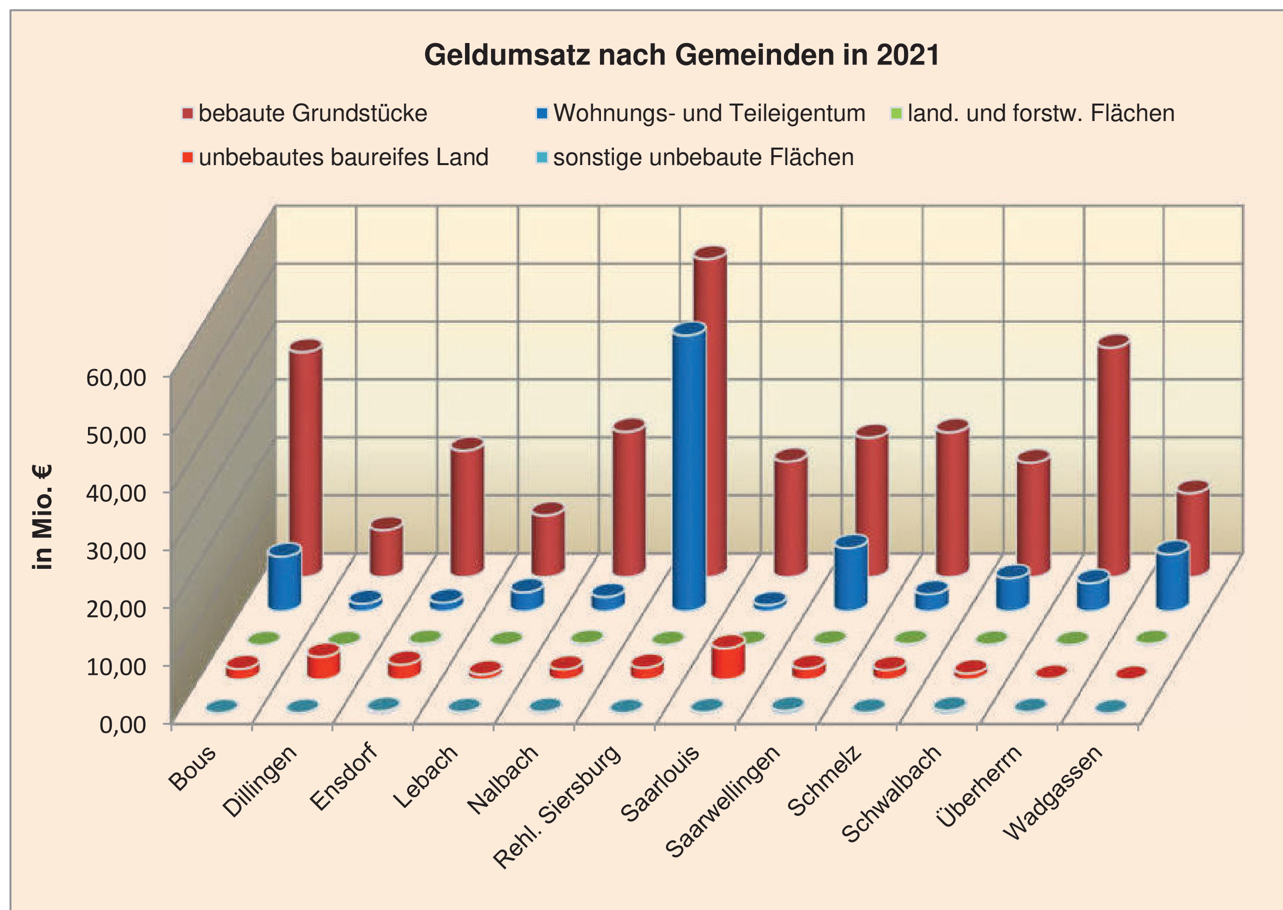


In dieser Darstellung wird der Flächenumsatz der Teilmärkte dargestellt.



Allgemeiner Grundstücksverkehr

Die folgenden Abbildungen zeigen die Geldumsätze 2021 in Mio. Euro in den Gemeinden nach Art des Grundstücks unterteilt.



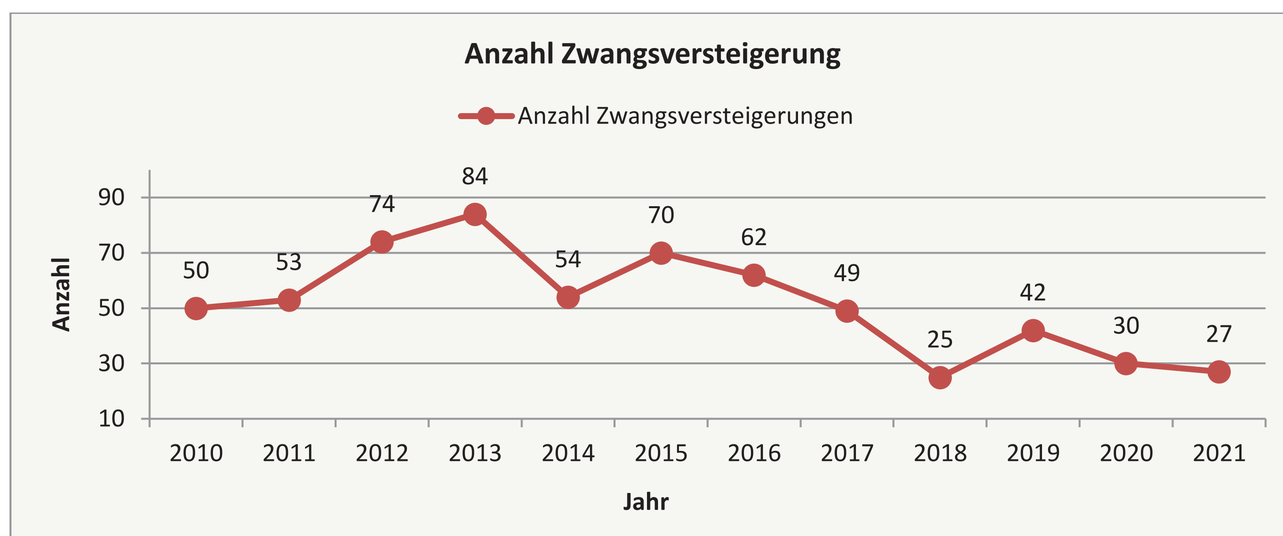
Gemeinden	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land. und forstw. Flächen	unbebautes baureifes Land	sonstige unbebaute Flächen
Bous	12,65	1,73	*	0,80	0,01
Dillingen	38,79	9,39	*	1,82	0,09
Ensdorf	8,08	1,27	*	3,91	0,14
Lebach	21,81	1,46	0,27	2,54	0,42
Nalbach	10,61	3,25	0,02	0,87	0,26
Rehl. Siersburg	25,07	2,42	0,27	1,73	0,30
Saarlouis	54,84	47,57	0,03	2,03	0,11
Saarwellingen	19,91	1,01	0,11	5,36	0,23
Schmelz	24,01	10,87	0,17	1,87	0,49
Schwalbach	24,98	2,91	0,22	1,64	0,18
Überherrn	19,71	5,65	0,09	1,03	0,49
Wadgassen	39,58	4,82	0,03	0,15	0,28
Wallerfangen	14,43	9,80	0,25	*	0,04

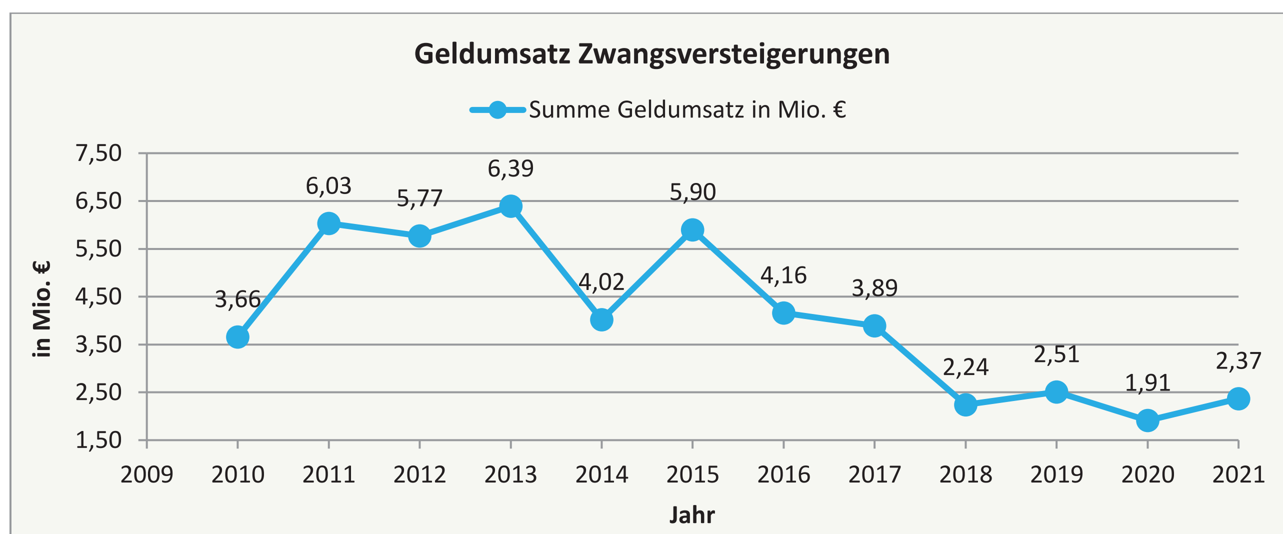
* Bei weniger als 3 Kauffällen erfolgte keine Auswertung

6.4 Zwangsversteigerungen der Jahre 2010 bis 2021 im Landkreis Saarlouis

Insgesamt **620 Zwangsversteigerungen** wurden in den **Jahren 2010 bis 2021** in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Zwangsversteigerungen sind hinsichtlich der Verteilung in den unterschiedlichen Teilmärkten, nach Anzahl und Summenverteilung untersucht worden.

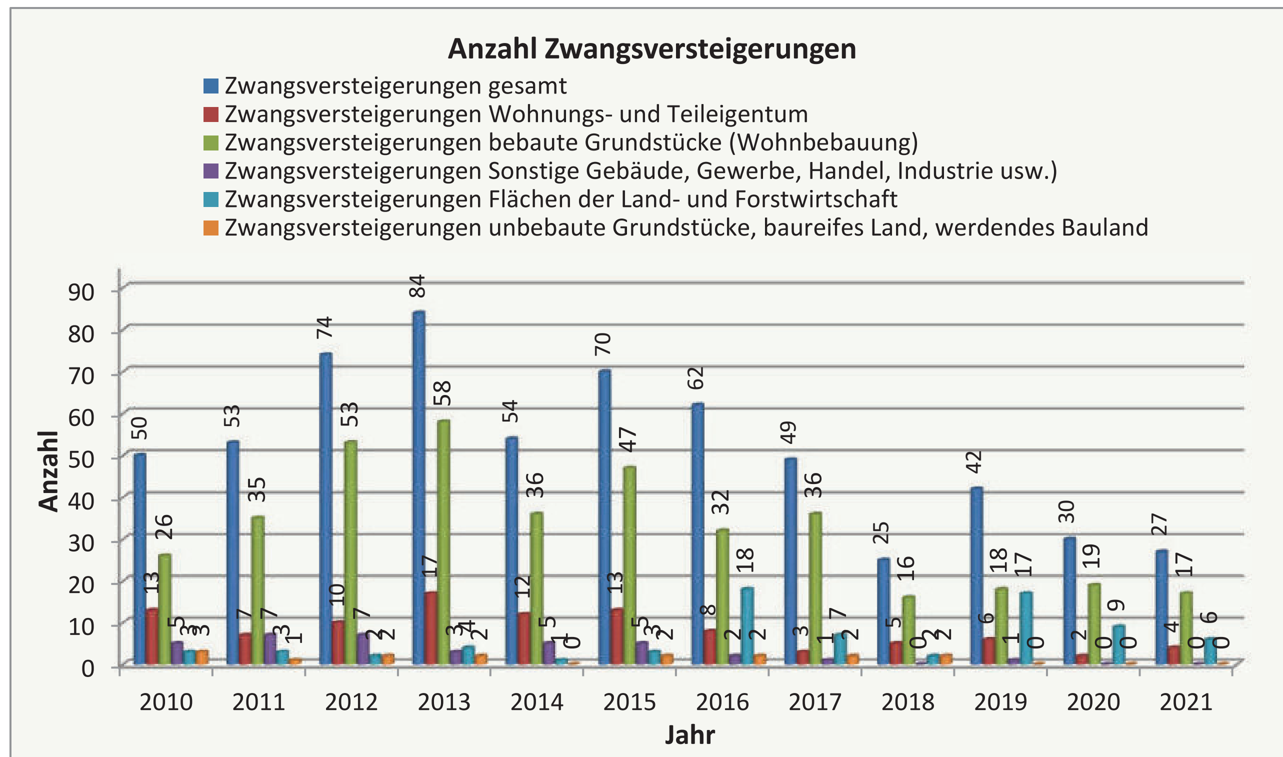
In den nachstehenden Diagrammen werden die Anzahl der Zwangsversteigerungen, sowie der Geldumsatz im Landkreis Saarlouis für die Jahre 2010 bis 2021 dargestellt.

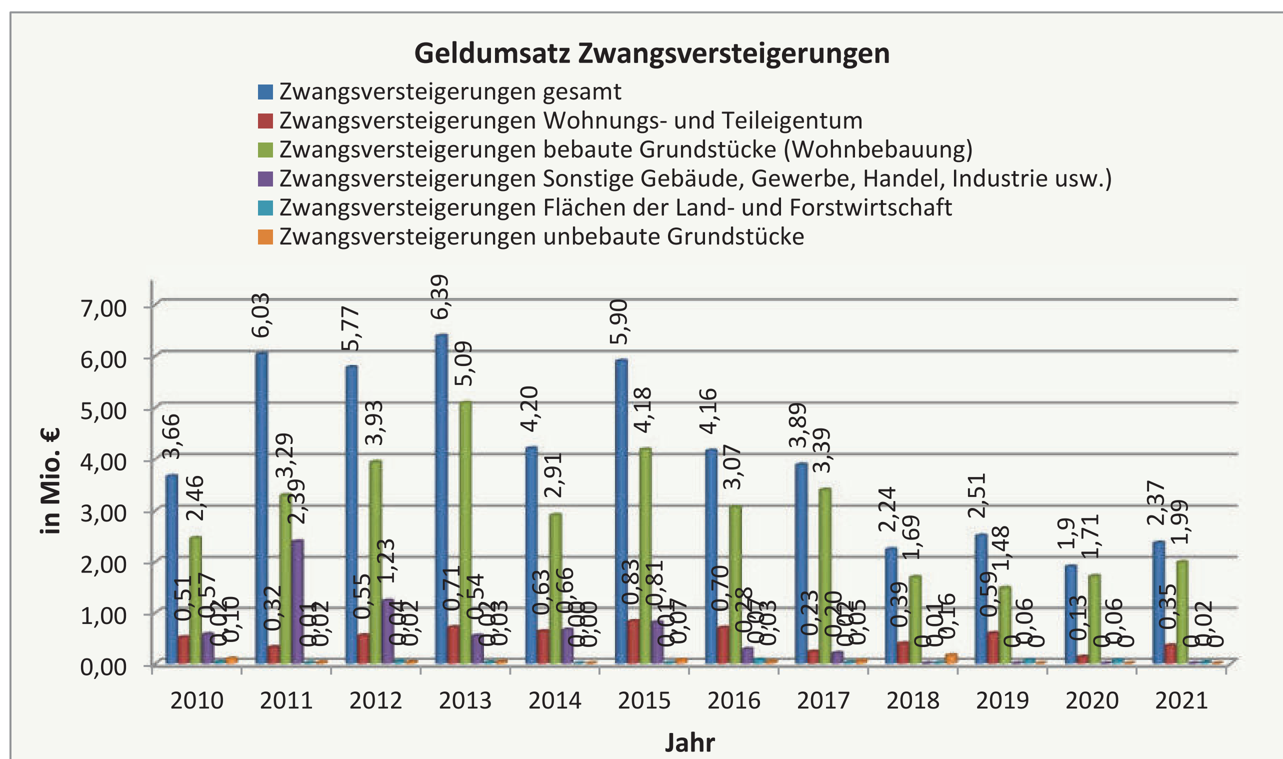




Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Zwangsversteigerungen	50	53	74	84	54	70	62	49	25	42	30	27
Änderung zum Vorjahr in %	--	6,00%	39,62%	13,51%	-35,71%	29,63%	-11,43%	-20,97%	-48,98%	68,00%	-28,57%	-10,00%
Summe Geldumsatz in Mio. €	3,66	6,03	5,77	6,39	4,02	5,90	4,16	3,89	2,24	2,51	1,91	2,37
Änderung zum Vorjahr in %	--	64,75%	-4,31%	10,75%	-37,09%	46,77%	-29,49%	-6,49%	-42,42%	12,05%	-23,90%	24,08%
Gesamt(Teil)fläche	68.250 m²	65.472 m²	81.291 m²	101.280 m²	56.125 m²	84.849 m²	169.509 m²	40.354 m²	21.668 m²	66.984 m²	36162	31051
Änderung zum Vorjahr in %		-4,07%	24,16%	24,59%	-44,58%	51,18%	99,78%	-76,19%	-46,31%	209,14%	-46,01%	-14,13%

In den nachstehenden Diagrammen werden die Anzahl der Zwangsversteigerungen, sowie der Geldumsatz, nach Teilmärkten unterteilt, im Landkreis Saarlouis für die Jahre 2010 bis 2021 dargestellt.



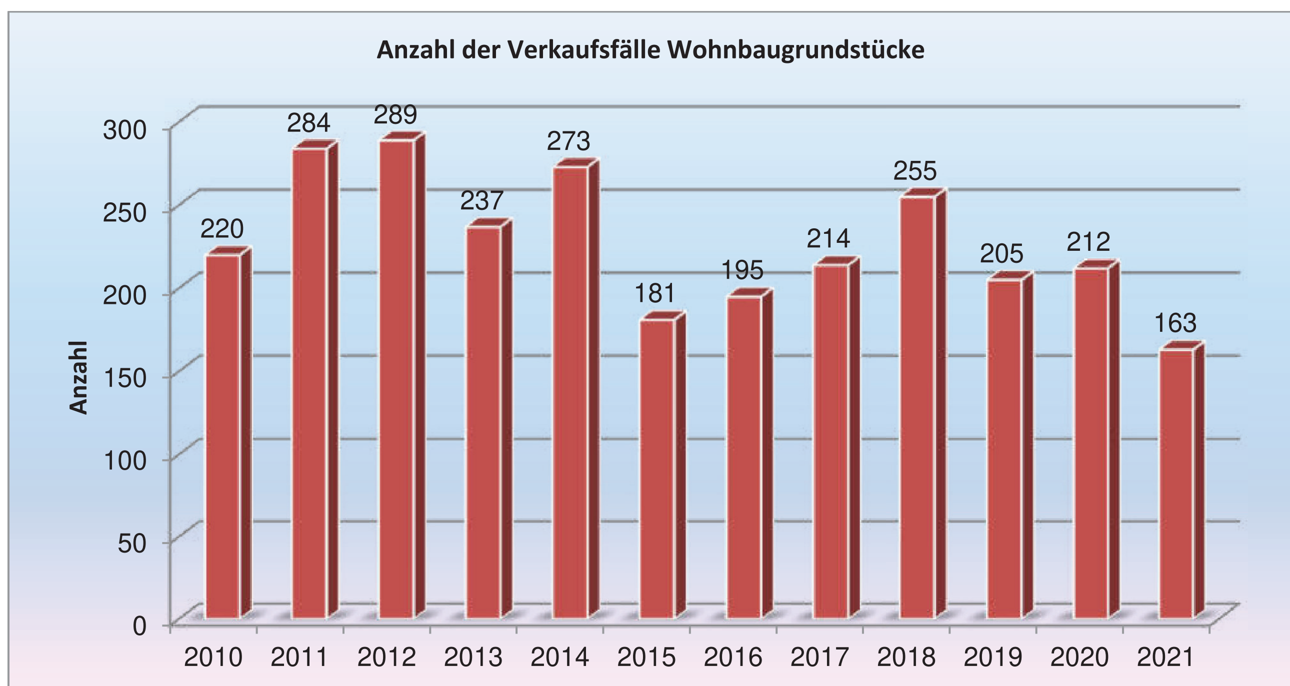


7 Unbebaute Grundstücke

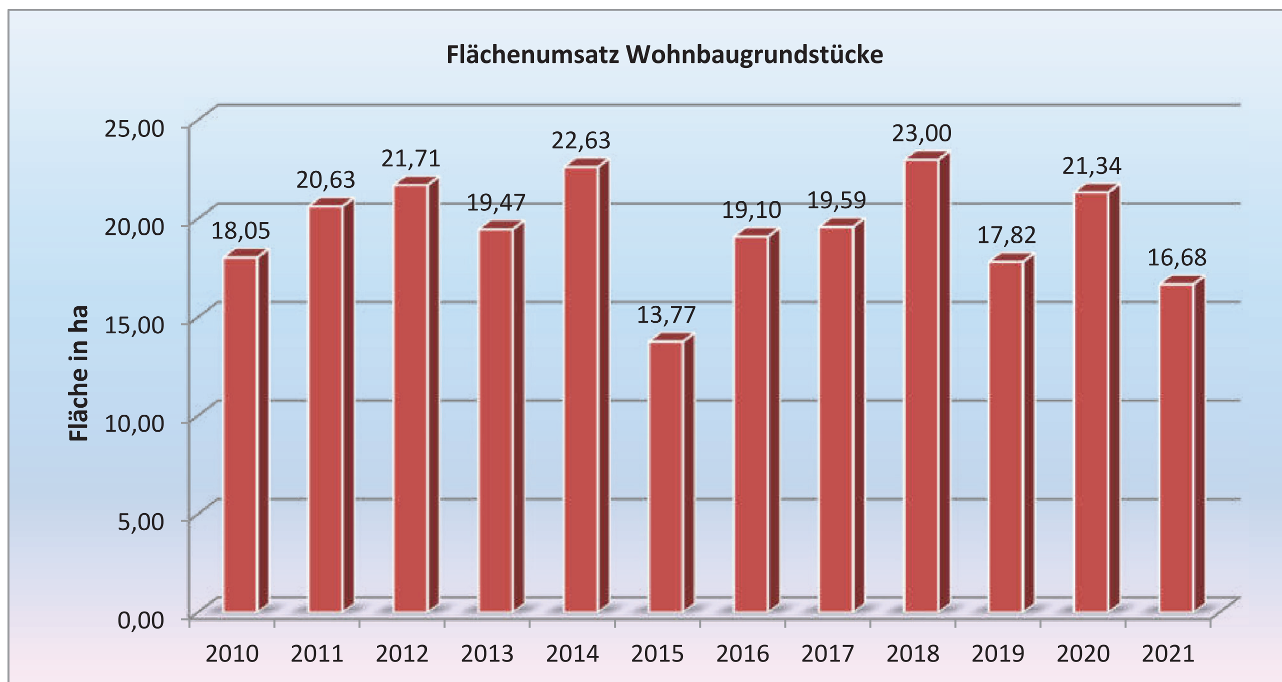
Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ werden die Umsatzzahlen und Entwicklungen für Wohnbaugrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke, Land- und Forstwirtschaft, sonstige unbebaute Flächen und werdendes Bauland getrennt dargestellt.
Ausgewertet wurden nur die geeigneten Kauffälle, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind.
Genauer betrachtet werden im Folgenden das Jahr 2021.

7.1 Wohnbaugrundstücke

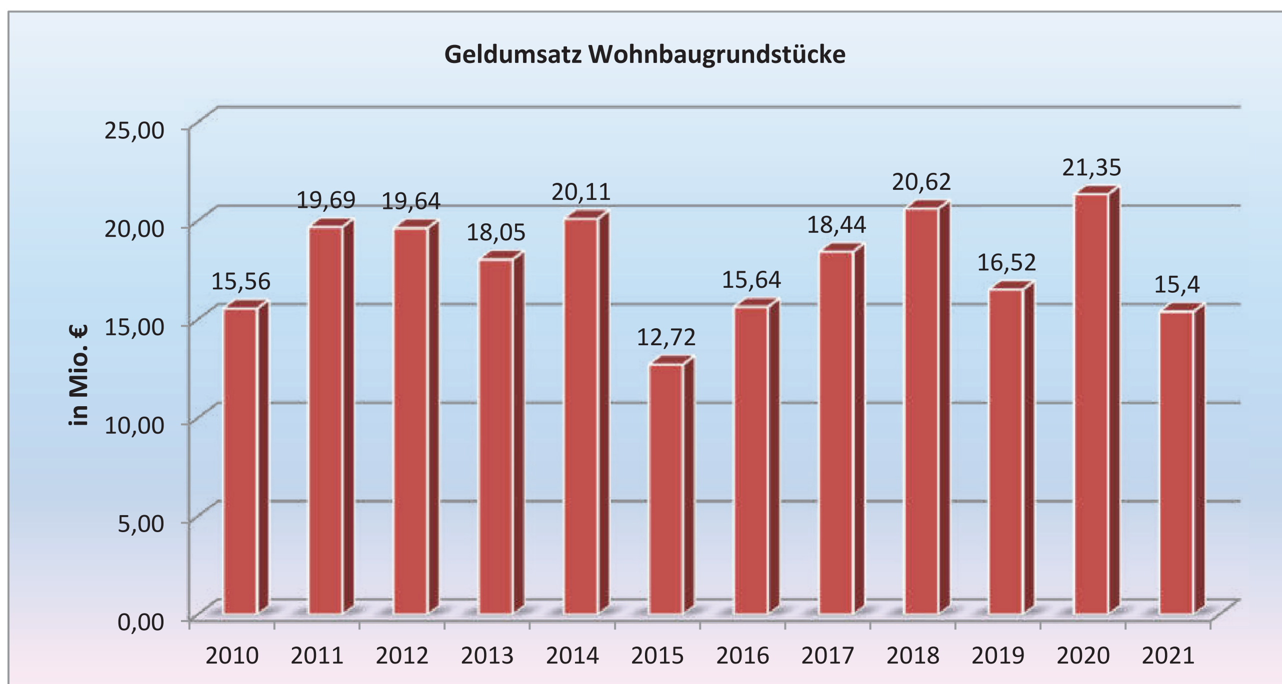
In 2021 wurden anhand von 163 geeigneten Kauffällen ca. 16,68 ha an Wohnbauflächen für rund 15,4 Mio. Euro veräußert. In 2020 lag die Anzahl der Kauffälle bei 212 und einer Gesamtfläche von 21,34 ha, die für 21,35 Mio. Euro umgesetzt wurden.



Im Zeitraum 2015 bis 2018 verzeichneten die Anzahl der veräußerten Bauplätze einen stetigen Anstieg. Bis zum starken Rückgang in 2019 um -24%, gefolgt von einem leichten Anstieg. Aktuell ist wieder ein mittelstarker Rückgang um 7% zu verzeichnen.



Beim Flächenumsatz ist, nach einem mittelstarken Anstieg in 2019 auf 2020 auf rund -16%, für 2021 wieder ein Rückgang zu 2020 von rund -28% zu verzeichnen



Beim Geldumsatz ist ebenfalls, nach einem starken Anstieg in 2019 auf 2020 auf rund 23%, für 2021 wieder ein Rückgang zu 2020 von rund -39% zu verzeichnen.

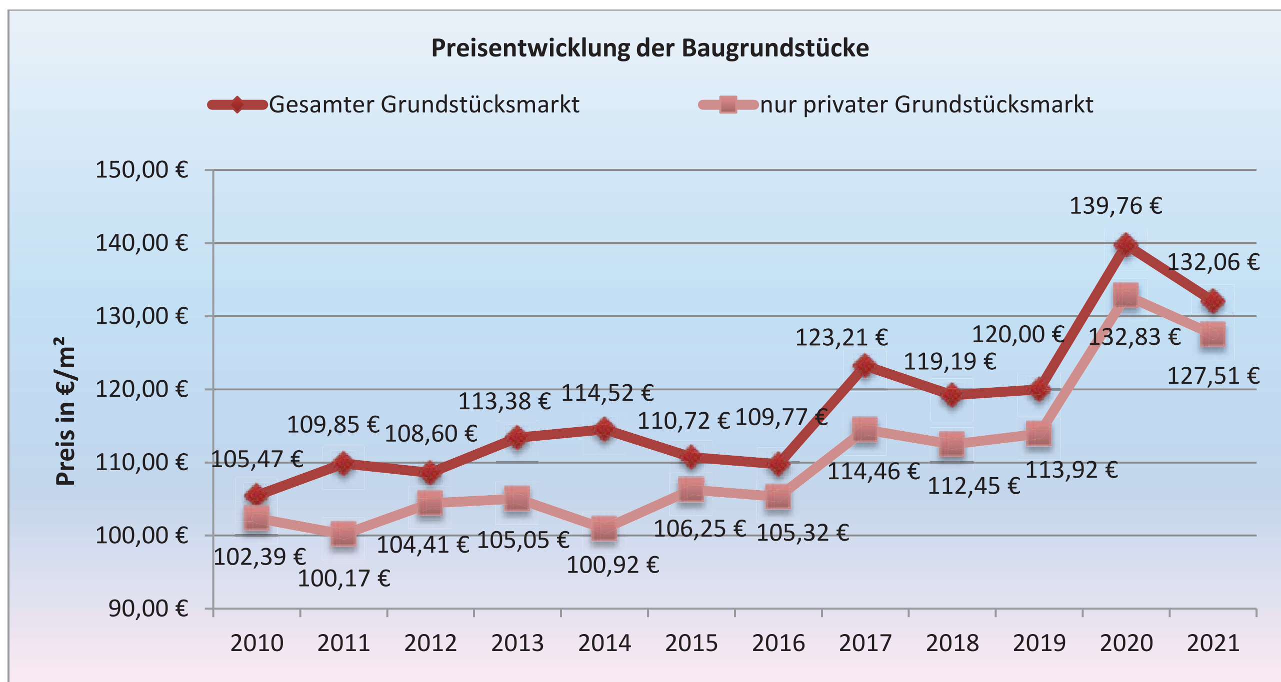
Unbebaute Grundstücke

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Baulandpreise/m² der letzten 11 Jahre.
Als Grundlage zur Berechnung dienen bereinigte Daten für Kaufpreis und Fläche bezogen auf den Baulandbereich.

Mit der oberen Kurve wird die Entwicklung des Gesamtmarktes dargestellt.
Hierin enthalten sind sowohl die Verkäufe von Privat, Bauträgern, Kommunen, privaten Erschließungsträgern und anderen.

Im Zeitraum 2019, 2020 zeigt sich ein starker Anstieg in der Preisentwicklung auf 140 €/m²
In 2021 liegt der mittlere Preis pro m² bei rund 132 €/m².

Im rein privaten Grundstücksmarkt (untere Kurve) bewegen sich der Durchschnittspreis in ähnlichem Kurvenverlauf nur um sechs bis sieben Euro pro m² tiefer.



Dass die Kaufpreise des gesamten Grundstücksmarkts immer über dem des privaten Grundstücksmarktes liegen erklärt sich dadurch, dass hier auch von Bauträgern erworbene Baugrundstücke enthalten sind.
Durch die meist höhere Ausnutzung dieser Grundstücke (z.B. mehrere Geschosse, Bau von Mehrfamilienwohnhäusern), werden auch höhere Kaufpreise gezahlt.

In den einzelnen Städten und Gemeinden gehen die Preise doch recht deutlich auseinander und über- bzw. unterschreiten den Landkreisdurchschnitt doch recht deutlich.

Preise für Bauplätze in "Allgemeinen" und "Reinen" Wohngebieten für ***2020*** bezogen auf den gesamten Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden.

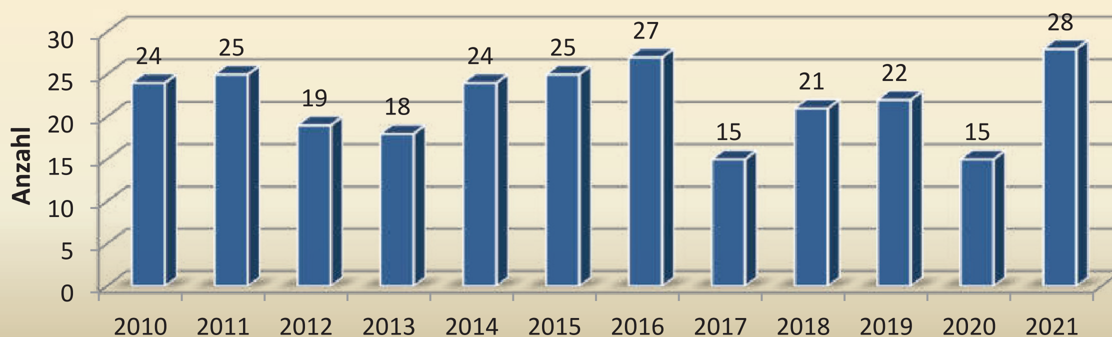
Gemeinden	Anzahl Kauffälle (2020)	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m²	Spanne in €/m² min	Spanne in €/m² max
Bous	6	150	124	174
Dillingen	7	163	98	241
Ensdorf	9	172	138	212
Lebach	18	92	40	199
Nalbach	24	115	58	166
Rehl. Siersburg	12	117	60	167
Saarlouis	9	271	102	520
Saarwellingen	10	125	52	309
Schmelz	10	82	62	118
Schwalbach	33	163	87	200
Überherrn	18	145	80	257
Wadgassen	10	163	103	276
Wallerfangen	3	163	57	230

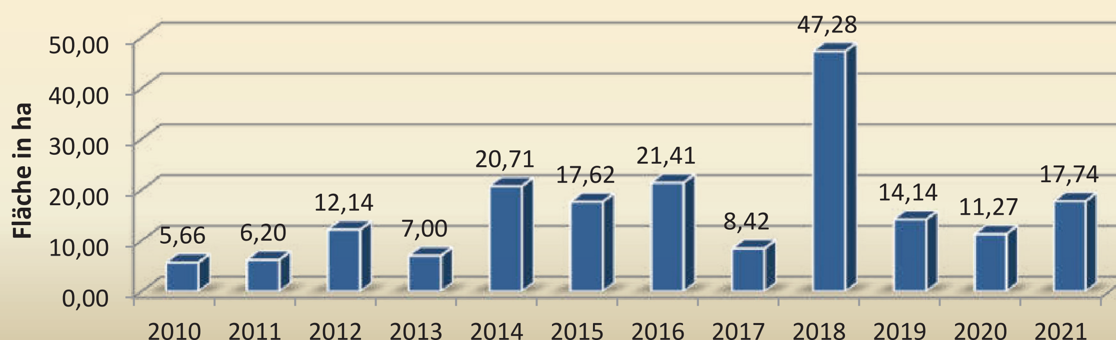
Preise für Bauplätze in "Allgemeinen" und "Reinen" Wohngebieten für ***2021*** bezogen auf den gesamten Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden.

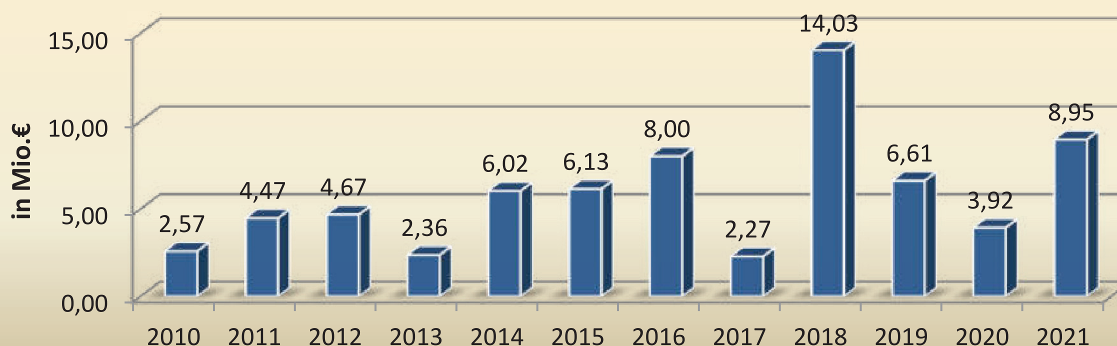
Gemeinden	Anzahl Kauffälle (2021)	durchschnittlicher Kaufpreis (bereinigt) in €/m²	Spanne in €/m² min	Spanne in €/m² max
Bous	6	193	128	253
Dillingen	9	161	95	245
Ensdorf	6	138	81	198
Lebach	28	84	33	277
Nalbach	14	87	21	150
Rehl. Siersburg	15	151	26	253
Saarlouis	8	240	123	533
Saarwellingen	18	158	64	283
Schmelz	20	82	32	122
Schwalbach	18	141	59	247
Überherrn	8	189	62	282
Wadgassen	11	147	97	275
Wallerfangen	2	107	102	112

7.2 Gewerbe- und Industriegrundstücke

Im Bereich der Gewerbe- und Industriegrundstücke liegen generell nur wenige Verkäufe pro Jahr vor. Dadurch fallen die Schwankungen in den einzelnen Jahren in Prozentzahlen ausgedrückt auch recht stark aus. So ist beim Geldumsatz von 2020 zu 2021 ein Anstieg von rund 35% zu verzeichnen. Der Flächenumsatz stieg zum voran genannten Zeitraum um rund 25%.



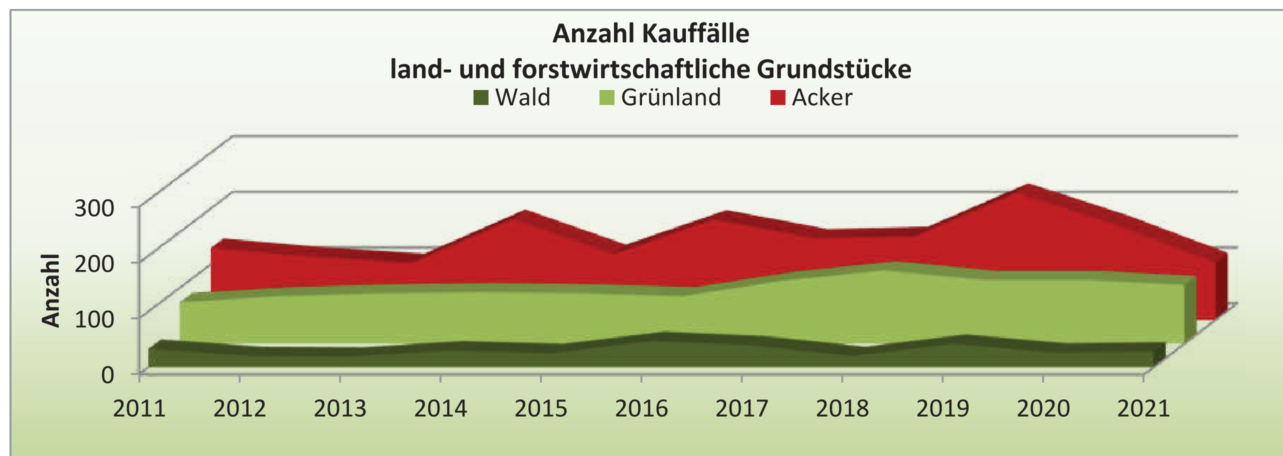




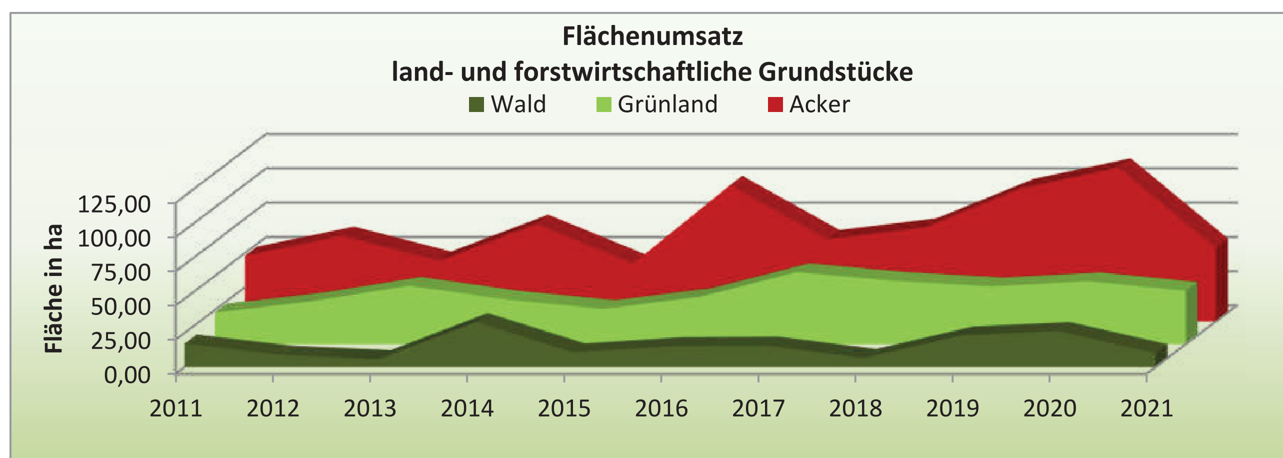
7.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In 2021 wurde anhand von 236 geeigneten Kauffällen ca. 102,89 ha an land- und forstwirtschaftlichen Flächen veräußert. Der Geldumsatz hierfür betrug ca. 1,24 Mio. Euro.
In 2020 wurde anhand von 310 geeigneten Kauffällen ca. 184,65 ha an land- und forstwirtschaftlichen Flächen veräußert. Der Geldumsatz hierfür betrug ca. 2,31 Mio. Euro.

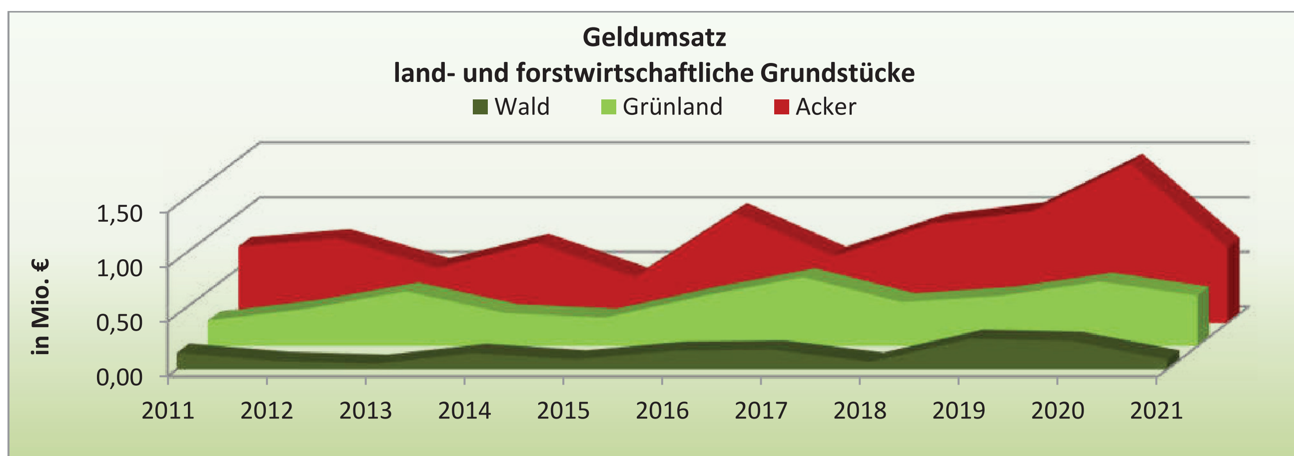
Zur Auswertung kamen nur geeignete Fälle über *15 ar* Grundstücksfläche.



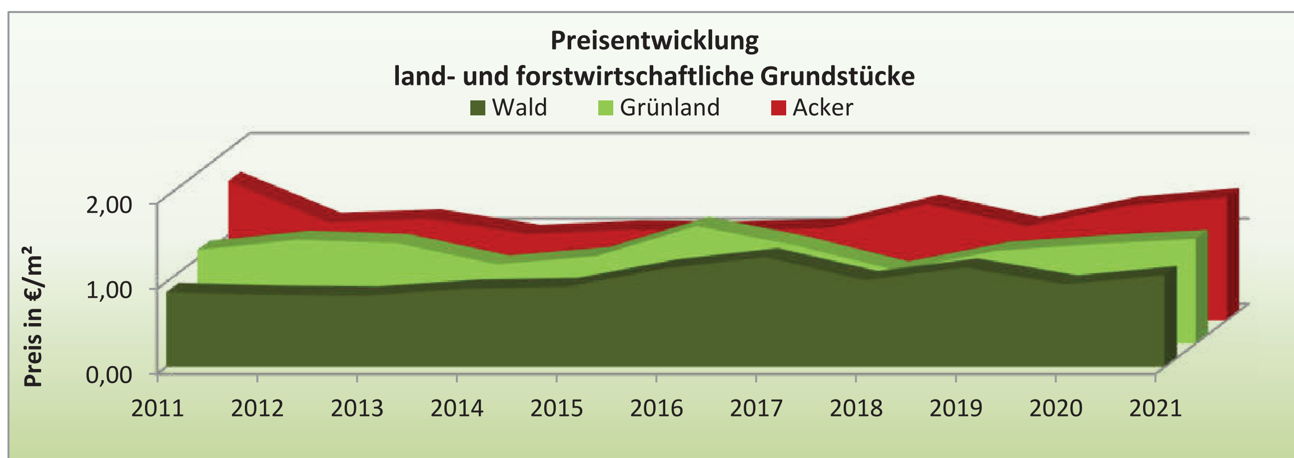
Jahr	Acker	Grünland	Wald
2011	129	74	33
2012	113	85	20
2013	102	90	19
2014	181	92	30
2015	118	90	25
2016	180	85	47
2017	146	113	39
2018	150	131	20
2019	228	114	42
2020	170	114	26
2021	103	105	28



Jahr	Acker	Grünland	Wald
2011	47,96	23,10	17,16
2012	62,53	31,41	8,85
2013	44,41	42,73	5,73
2014	71,25	32,70	32,99
2015	42,31	25,73	10,68
2016	99,48	34,70	15,21
2017	60,06	52,73	15,62
2018	68,56	46,32	6,56
2019	97,23	42,30	23,12
2020	112,28	46,06	26,31
2021	53,77	39,03	10,09



Jahr	Acker	Grünland	Wald
2011	0,70	0,23	0,15
2012	0,77	0,34	0,08
2013	0,50	0,50	0,05
2014	0,73	0,30	0,15
2015	0,42	0,26	0,09
2016	1,01	0,46	0,17
2017	0,61	0,63	0,17
2018	0,91	0,40	0,07
2019	1,02	0,46	0,28
2020	1,46	0,59	0,26
2021	0,69	0,46	0,09



Mittelwerte in €/m²

Jahr	Acker	Grünland	Wald
*2011	1,63	1,10	0,88
*2012	1,15	1,22	0,85
*2013	1,19	1,18	0,84
2014	1,01	0,93	0,92
2015	1,06	1,03	0,94
2016	1,05	1,38	1,16
2017	1,08	1,15	1,29
2018	1,36	0,86	1,02
2019	1,10	1,09	1,17
2020	1,34	1,17	0,97
2021	1,44	1,23	1,08

*Werte differieren zum GMB 2013 durch geänderten Berechnungsmodus

Preisentwicklung bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Kreisdurchschnitt:

Ackerland: Die Entwicklung der Quadratmeterpreise bei Ackerland ist in den letzten Jahren rückläufig. Im Kreisdurchschnitt liegt der Preis aktuell nur noch bei knapp über 1 €/m².

Grünland: Bei Grünland ist die Tendenz ähnlich. Hier liegen die Preise pro m² leicht unter den Ackerlandpreisen.

Wald: In den Durchschnittswerten für Wald ist der Aufwuchs enthalten, ohne Qualifizierung nach Güte. Im Vergleich der einzelnen Jahre bleibt der mittlere m²-Preis aber sehr konstant.

Durchschnittliche Kaufpreise für Landwirtschaft in den Gemeinden:

Gemeinde	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Acker	Grünland	Acker	Grünland	Acker	Grünland	Acker	Grünland	Acker	Grünland	Acker	Grünland	Acker	Grünland
Bous	*	*	1,17	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Dillingen	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ensdorf	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Lebach	1,04	0,88	0,91	0,89	0,95	1,12	1,1	1,17	0,92	0,83	1,1	0,88	0,95	0,93
Nalbach	*	1,08	1,59	1,42	*	*	1,6	0,96	1,1	0,88	1,29	1,21	1,04	0,98
Rehl.-Siersburg	1,21	0,97	0,93	0,98	1,04	1,02	1,6	1,14	1,15	1,11	1,39	1,33	1,17	1,07
Saarlouis	2,81	3	2,43	*	2,31	*	2,33	*	3,09	*	3,77	2,1	*	*
Saarwellingen	1,14	0,95	0,91	*	*	*	1,2	0,99	1,17	1,06	1,3	1,06	1,12	*
Schmelz	0,7	0,7	0,89	1,1	0,95	0,87	0,88	0,79	0,79	0,83	0,96	0,81	1,15	1,08
Schwalbach	1,53	*	1,51	*	1,33	*	1,56	1,73	1,62	1,43	2,45	*	2,24	*
Überherrn	0,52	1,22	0,84	0,65	1,2	1,55	0,95	0,43	0,75	2,05	1,38	1,44	1,29	*
Wadgassen	1,42	*	1,09	*	1,13	*	*	*	1,09	*	1,21	1,23	*	0,81
Wallerfangen	0,8	1,02	0,95	1,47	0,91	1,28	*	0,86	1,07	1,86	1,02	1,36	0,96	0,86

*bei weniger als 3 Kauffällen erfolgte keine Auswertung

Besondere Flächen der Landwirtschaft:

Lisdorfer Au (Gemüseanbau): im Schnitt bei 5,00 €/m² (2021)

Anteil der Ankäufe durch Landwirte am Gesamtflächenumsatz:

2021 betrug der Flächenankauf durch Landwirte bei Ackerland **55%** des Gesamtumsatzes. Bei Grünland lag der Anteil bei **29%.**

2020 betrug der Anteil von Ackerland **73%** und von Grünland **40%.**

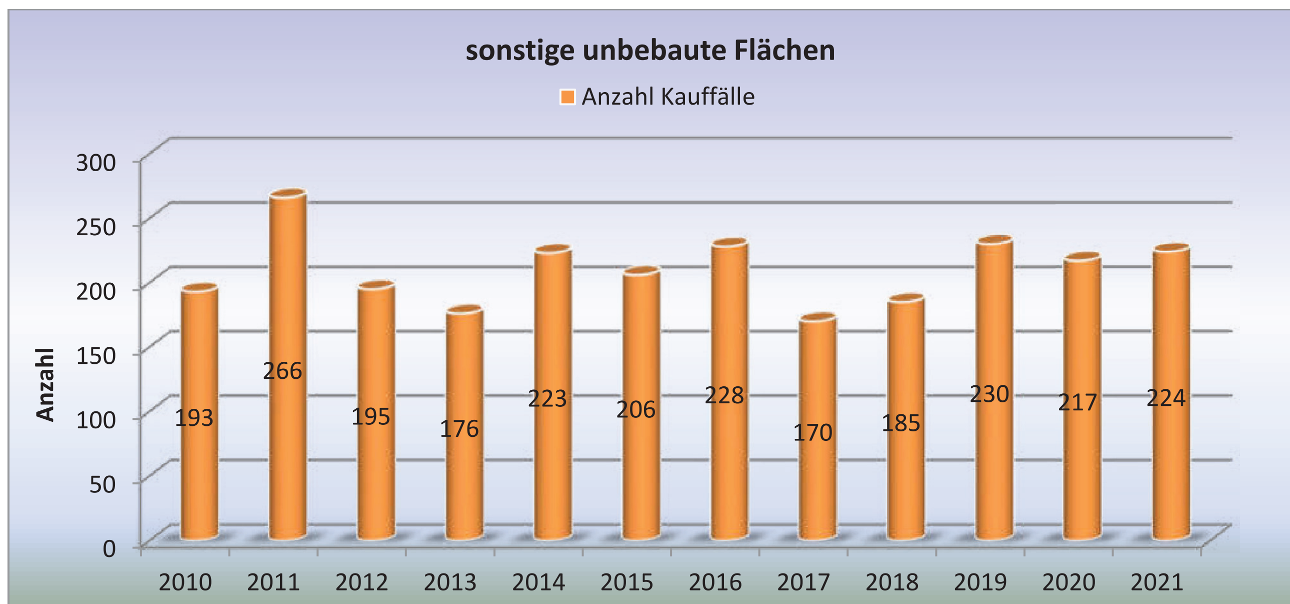
Dies zeigt, dass die wirtschaftliche Präsenz der Landwirtschaft und deren Produzenten in der freien Kulturlandschaft, d.h. außerhalb der Bebauungsgrenzen an Bedeutung gewonnen hat, bzw. einen wesentlichen Partner im rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehr darstellt.
Die Agrarbetriebe sind einem ständig wechselnden, dynamischen Agrarmarkt ausgesetzt. Der Sektor „Land-, Forstwirtschaft und Fischerei“ ist ein wichtiger Teil der deutschen Volkswirtschaft.

7.4 Sonstige unbebaute Flächen

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke liegt der Anteil der Kauffälle der sonstigen unbebauten Flächen in den letzten 11 Jahren im Schnitt bei rd. 37 % aller Kauffälle.

Zu den sonstigen unbebauten Flächen gehören unter anderem:

- **Arrondierungsflächen**
- **Ver- und Entsorgungsflächen**
- **Straßen und Wege**
- **Freizeit- und Erholungsflächen**
- **Ablaufflächen für Kies, Sand usw.**



Im Jahr 2021 verzeichnet die Anzahl der sonstigen unbebauten Grundstücke einen leichten Abwärtstrend. Das Jahresmittel bleibt bei rund 209 Kauffällen unverändert.
Eine weitere Auswertung der sonstigen Flächen erfolgte nicht.

7.5 Werdendes Bauland

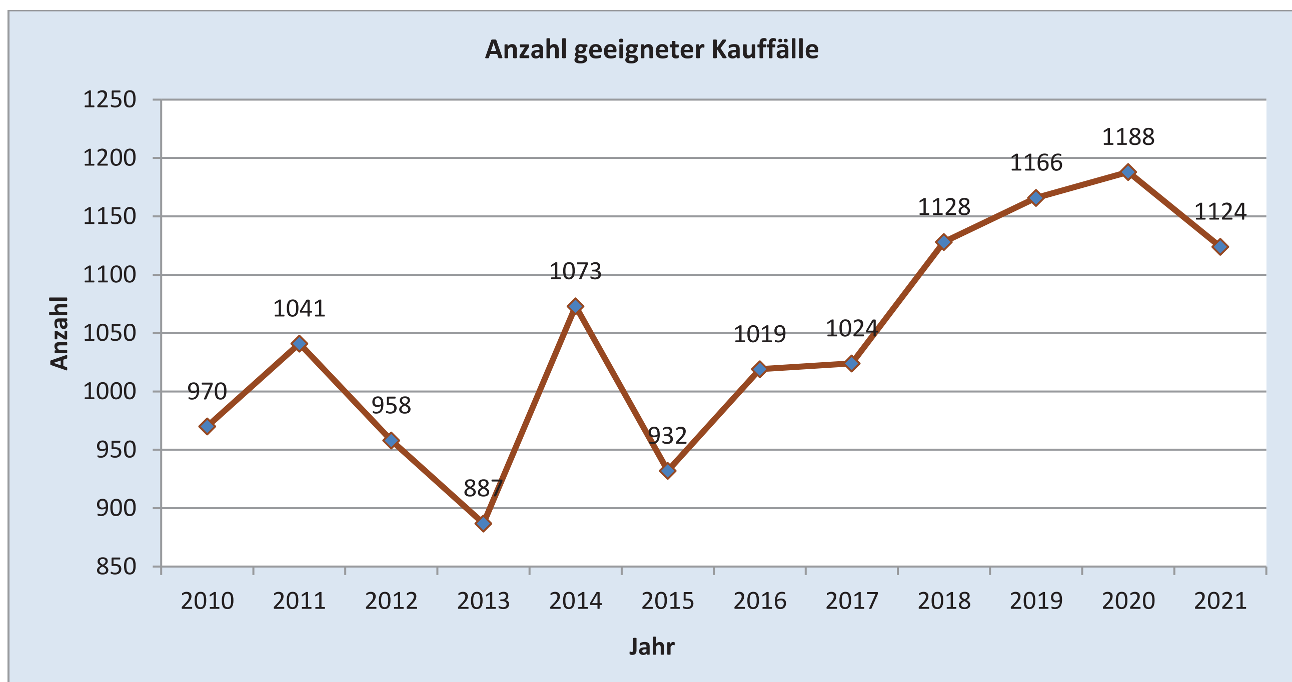
Der Teilmarkt „werdendes Bauland" nimmt mit 10 Verkaufsfällen in 2021 nur einen untergeordneten Teil des Grundstücksmarktes ein. Die gezahlten Preise variieren je nach Planungsstand und Realisierungszeitpunkt zu sehr, um hier aussagekräftige Durchschnittswerte darzustellen.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Bebaute Grundstücke, Anzahl, Flächen und Geldumsatz

In diesem Abschnitt werden die Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke abgebildet. Dabei wird der Teilmarkt im gesamten Landkreis Saarlouis sowie in den einzelnen Städten und Gemeinden unterteilt und getrennt dargestellt. Zur Auswertung wurden nur die geeigneten Kauffälle berücksichtigt, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Das Geschäftsjahr 2021 weist bei der Anzahl an Kauffälle einen annähernd gleichen Wert wie 2018 aus. Beim Geldumsatz ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen, der Flächenumsatz ist ebenfalls rückläufig.



Anzahl geeigneter Kauffälle im Vergleich zu den Vorjahren

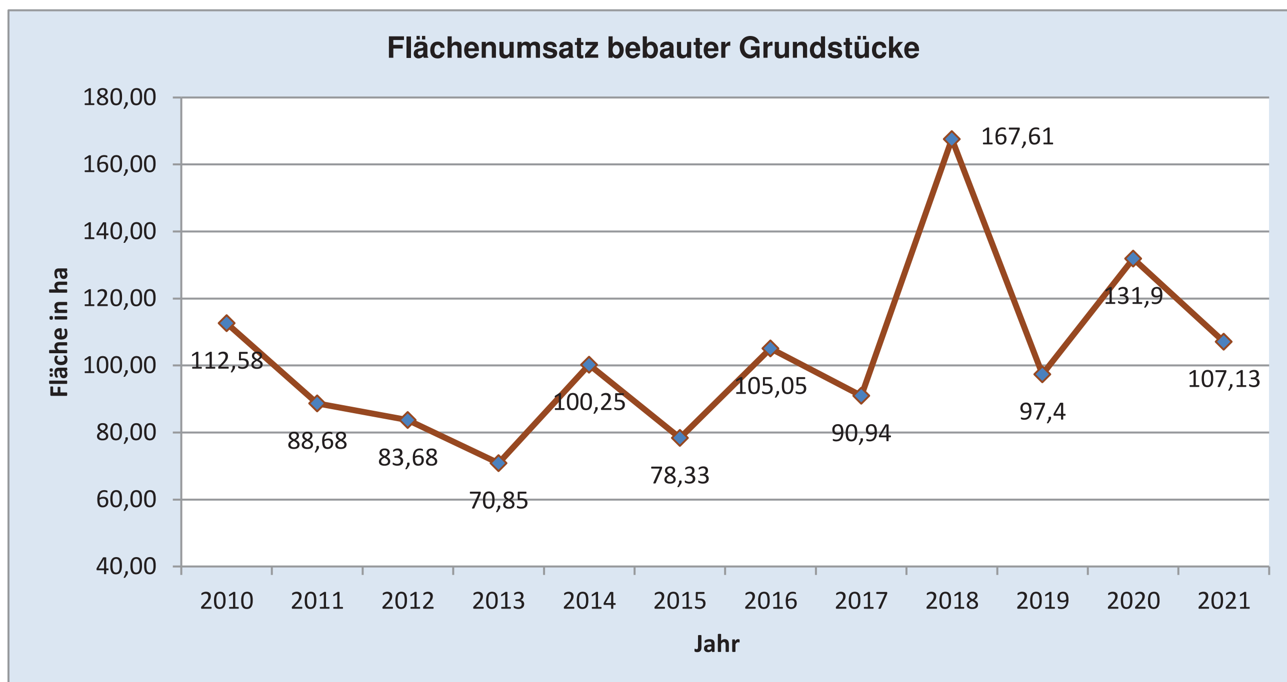
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl geeig. Kauffälle	970	1041	958	887	1073	932	1019	1024	1128	1166	1188	1124
Änderung zum Vorjahr	-	7,32%	-7,97%	-7,41%	20,97%	-13,14%	9,33%	0,49%	10,16%	3,37%	1,89%	-5,39%

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ca. 107,13 ha an bebauten Grundstücken veräußert, der Geldumsatz hierfür beträgt ca.301,44 Mio. Euro.
Hingegen im Geschäftsjahr 2020 wurde ca.131,9 ha an bebauten Grundstücken veräußert, der Geldumsatz hierfür beträgt ca. 313,30 Mio. Euro.

In der abgebildeten Tabelle sieht man die Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden des Landkreises Saarlouis der Jahre 2010 bis 2021.

Anzahl Kauffälle	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bous	23	45	42	22	33	30	33	40	48	34	50	40
Dillingen	84	84	95	85	88	79	92	94	122	111	103	116
Ensdorf	32	31	38	27	41	35	46	37	35	49	45	40
Lebach	65	73	64	70	84	60	94	71	87	92	99	105
Nalbach	44	54	40	26	51	38	47	46	43	54	42	51
Rehl.-Siersburg	74	92	75	57	78	77	82	86	68	87	92	83
Saarlouis	176	213	191	185	207	187	167	177	182	216	191	164
Saarwellingen	66	65	45	72	60	66	65	80	76	84	97	65
Schmelz	80	79	67	68	80	58	74	74	97	106	98	97
Schwalbach	98	91	71	83	108	105	95	95	113	119	114	118
Überherrn	71	72	70	74	87	60	73	83	78	65	82	85
Wadgassen	101	95	105	78	97	90	102	95	123	102	101	113
Wallerfangen	56	47	55	40	59	47	49	46	56	47	74	47

Das folgende Diagramm zeigt den Flächenumsatz im gesamten Landkreis Saarlouis



Flächenumsatz im Vergleich zu den Vorjahren

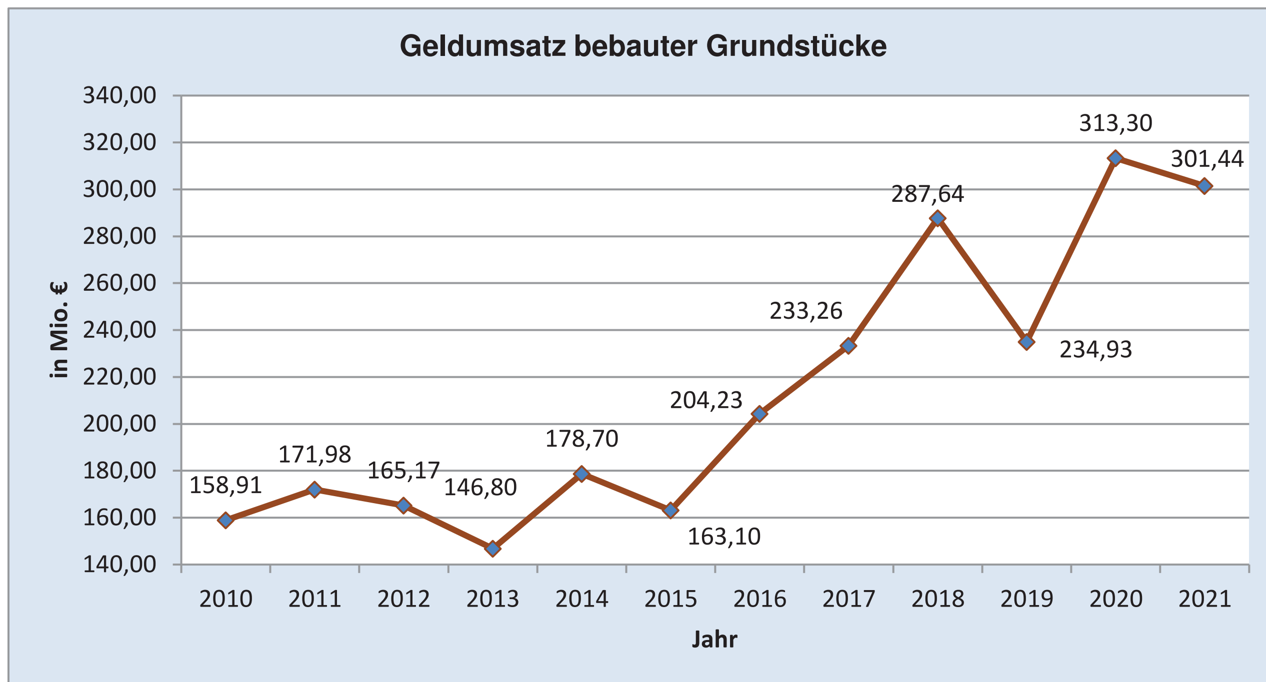
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz in ha	112,58	88,68	83,68	70,85	100,25	78,33	105,05	90,94	167,61	97,40	131,90	107,13
Änderung zum Vorjahr	-	-21,23%	-5,64%	-15,33%	41,50%	-21,87%	34,11%	-13,43%	84,31%	-41,89%	35,42%	-18,78%

Hinweis: Der starke Anstieg des Flächenumsatzes 2018 resultiert aus dem Verkauf einer Hofstelle in Schmelz und einer großen Gewerbefläche in Überherrn.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes in den Städten und Gemeinden des Landkreises Saarlouis der Jahre 2010 bis 2021.

Flächenumsatz in ha	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bous	1,4	2,7	2,1	1,4	3,3	1,3	1,9	4,7	2,6	2,1	2,6	2,5
Dillingen	6,1	6,5	5,4	4,7	5,9	5,2	4,9	4,9	7,1	7,2	13,0	5,6
Ensdorf	1,9	2,6	2,4	1,2	2,4	1,7	2,4	1,9	1,6	3,5	3,2	1,8
Lebach	5	5,2	6	5,1	22,7	5	11	6,1	10,7	10,2	10,1	11,7
Nalbach	3,2	5	2,8	2,3	4,2	2,7	5	4	4,1	3,7	4,2	4,6
Rehl.-Siersburg	6,5	7,6	6,8	6	6,2	8,9	6,6	8,9	7,0	8,3	11,7	12,4
Saarlouis	35,4	18,6	14,9	14,7	13,8	15,1	22,2	15,7	16,2	13,9	25,1	10,8
Saarwellingen	6,4	5,2	4,4	10,9	4,8	4,9	7,7	7,7	12,8	10,9	13,7	11,7
Schmelz	9,5	9,1	5,5	5	7,5	6,6	7,8	11,5	40,2	11,4	11,2	16,4
Schwalbach	19,5	10,7	5,4	6,3	10,3	9,1	8,2	7	9,5	10,8	10,9	8,3
Überherrn	4,4	4,9	9,8	5,1	7,9	4,1	7,1	6,3	37,6	4,4	10,2	6,8
Wadgassen	8,9	6,3	8,8	5	6,2	7,4	7,5	8,1	9,4	6,9	7,9	10,6
Wallerfangen	4,2	4,5	4,5	3,2	4,9	6,7	12,8	4,1	8,9	4,7	8,2	4,1

Durch das folgende Diagramm wird der Geldumsatz im gesamten Landkreis Saarlouis abgebildet.



Geldumsatz im Vergleich zu den Vorjahren

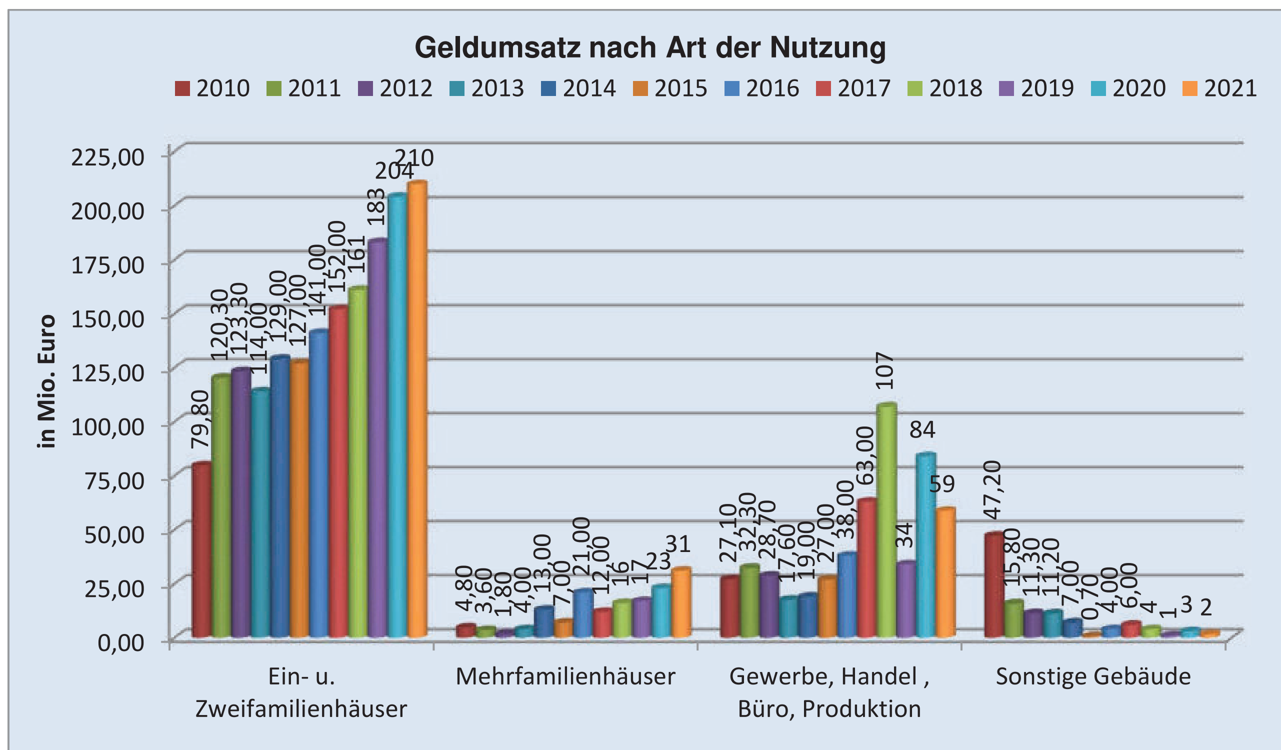
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz (Mio. €)	158,91	171,98	165,17	146,80	178,70	163,10	204,23	233,26	287,64	234,93	313,30	301,44
Änderung zum Vorjahr	-	8,23%	-3,96%	-11,12%	21,73%	-8,73%	25,22%	14,21%	23,31%	-18,32%	33,36%	-3,79%

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes in den Städten und Gemeinden des Landkreises Saarlouis der Jahre 2010 bis 2021.

Geldumsatz (Mio. €)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bous	3,49	5,37	5,92	2,95	8,08	3,93	5,74	8,64	9,45	7,28	9,93	11,74
Dillingen	23,97	20,51	15,71	13,07	13,86	13,67	17,12	17,00	23,56	24,88	49,25	37,70
Ensdorf	4,07	5,83	5,44	3,54	5,50	4,17	6,74	5,54	5,70	10,47	8,98	7,59
Lebach	7,42	8,61	8,17	9,46	14,95	8,88	13,34	11,61	12,90	13,62	16,66	21,46
Nalbach	4,61	6,69	5,15	4,40	7,17	4,64	6,27	8,03	10,59	9,18	7,51	10,24
Rehl.-Siersburg	9,78	12,98	13,62	7,78	12,68	12,14	12,60	14,22	12,36	15,51	18,15	23,44
Saarlouis	39,89	46,80	38,89	42,31	45,11	45,89	66,80	76,52	70,08	51,04	63,12	52,14
Saarwellingen	8,30	8,38	6,89	14,73	8,90	9,11	12,54	12,51	23,81	17,76	38,61	19,49
Schmelz	9,13	12,45	7,25	7,14	10,45	8,37	10,23	23,77	15,49	17,33	19,43	23,80
Schwalbach	13,96	14,71	10,84	12,74	16,53	17,15	15,37	13,80	19,82	28,47	24,85	24,31
Überherrn	10,68	9,60	22,37	10,42	12,63	8,16	11,43	15,02	49,35	11,35	19,76	18,61
Wadgassen	16,02	13,51	16,11	12,04	14,54	15,01	16,93	18,17	25,59	18,98	19,87	37,34
Wallerfangen	7,58	6,51	8,81	6,21	8,29	11,96	9,03	8,43	8,94	9,06	17,17	13,57

Aufteilung nach Nutzung

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung des Teilmarktes der bebauten Grundstücke im Landkreis Saarlouis, unterteilt nach Art der Nutzung.

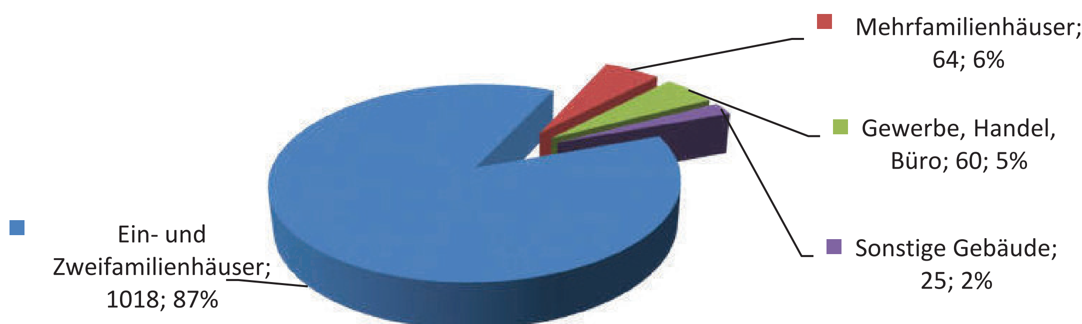


Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme zeigen die Anzahl der geeigneten Kauffälle, sowie die Geld- und Flächenumsätze der bebauten Grundstücke der Geschäftsjahre 2019 bis 2021, unterteilt nach Art der Nutzung, sowie deren prozentualer Verteilung.

Teilmarkt 2019

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m²
Ein- und Zweifamilienhäuser	1018	183	743
Mehrfamilienhäuser	64	17	42
Gewerbe, Handel, Büro	60	34	160
Sonstige Gebäude	25	1	30

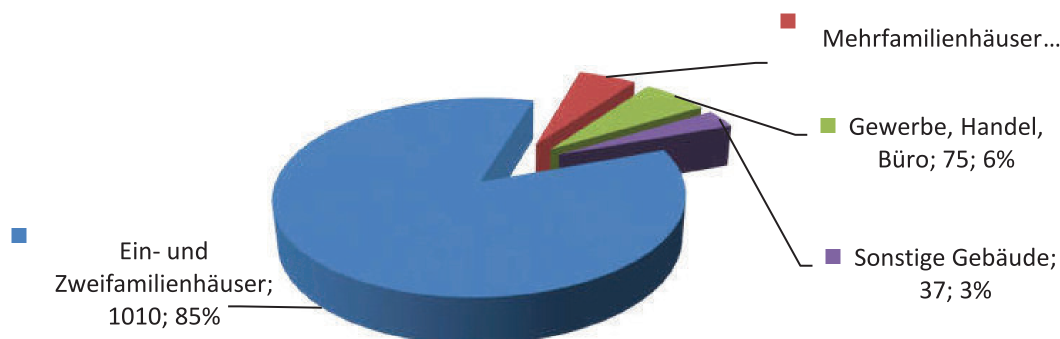
Prozentuale Verteilung der Teilmärkte 2019



Teilmarkt 2020

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m²
Ein- und Zweifamilienhäuser	1010	204	745
Mehrfamilienhäuser	66	23	51
Gewerbe, Handel, Büro	75	84	466
Sonstige Gebäude	37	3	57

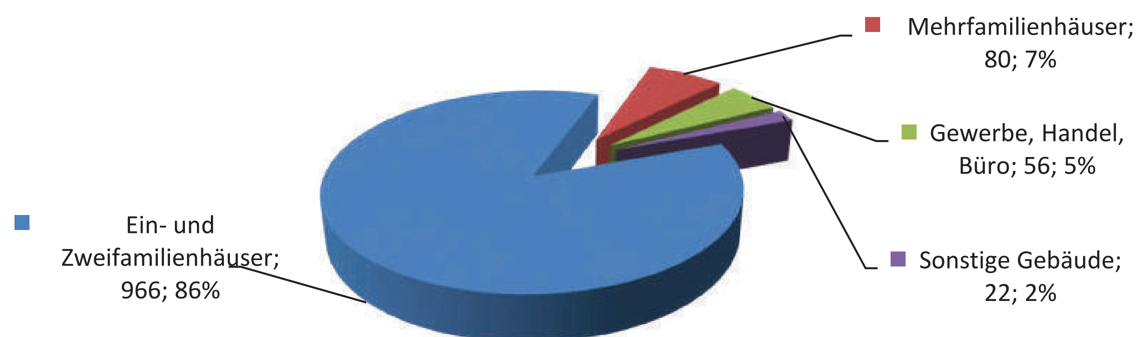
Prozentuale Verteilung der Teilmärkte 2020



Teilmarkt 2021

Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in 1.000 m²
Ein- und Zweifamilienhäuser	966	210	678
Mehrfamilienhäuser	80	31	59
Gewerbe, Handel, Büro	56	59	298
Sonstige Gebäude	22	2	37

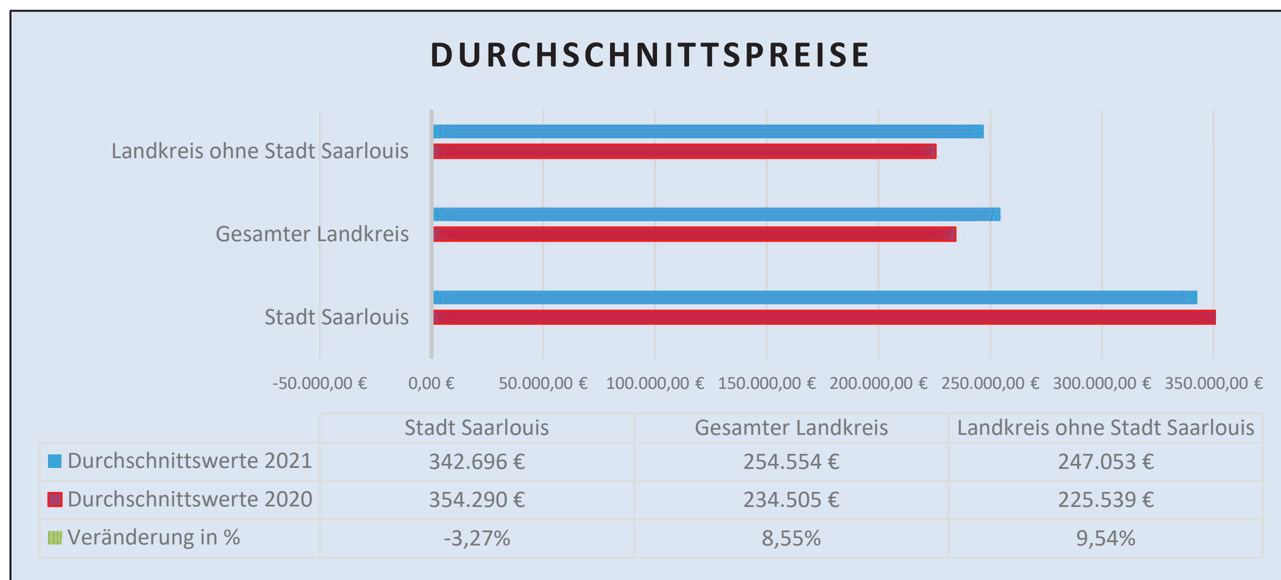
Prozentuale Verteilung der Teilmärkte 2021



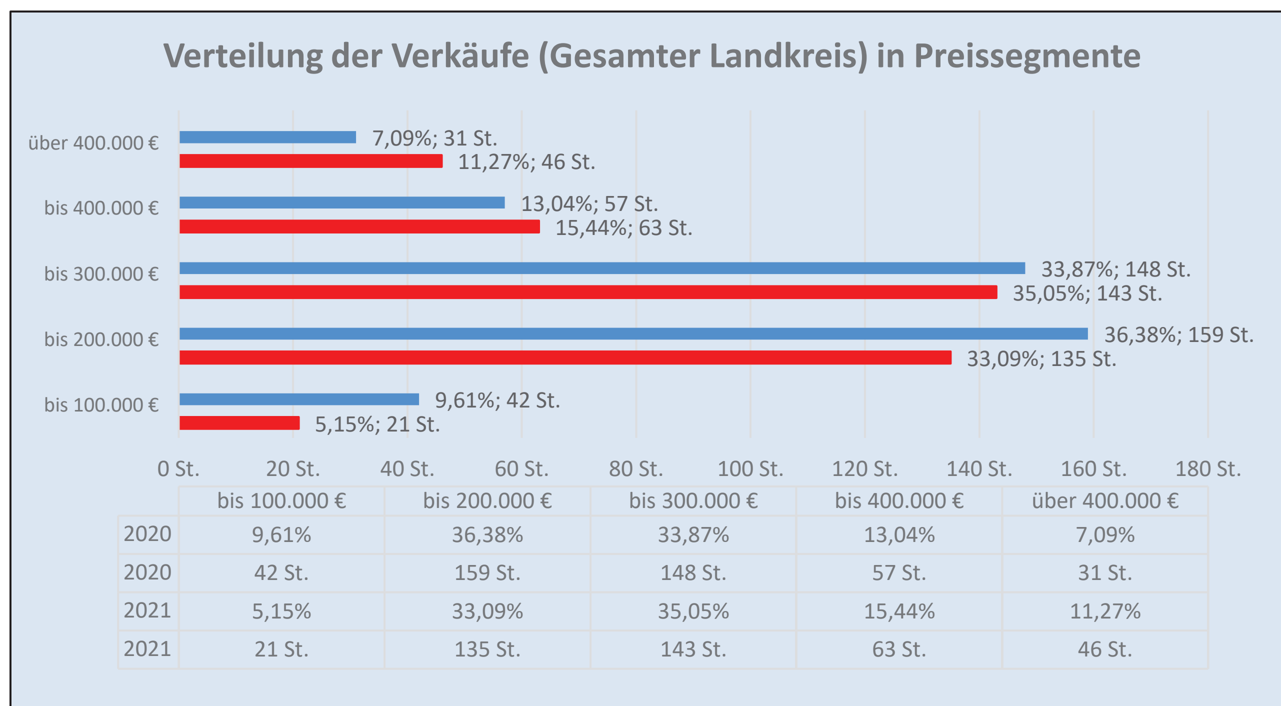
8.2 Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Die folgenden Durchschnittspreise wurden anhand geeigneter Kauffälle (bereinigte Grundstücksfläche, bereinigter Kaufpreis) für die Stadt Saarlouis, den gesamten Landkreis und den Landkreis ohne Stadt Saarlouis ermittelt und getrennt dargestellt.
Es handelt sich hierbei um Durchschnittspreise pro Kauffall.
Bezüglich Ausstattung, Alter, Lage, Größe und Objektart erfolgte keine Differenzierung.

Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend



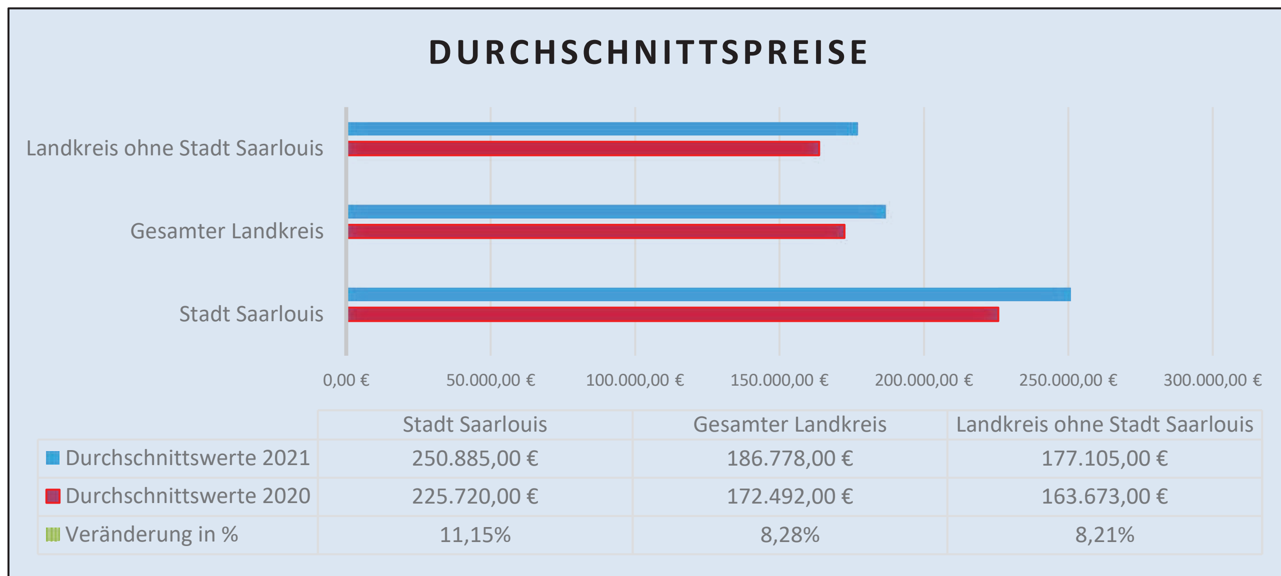
	Stadt Saarlouis	Gesamter Landkreis	Landkreis ohne Stadt Saarlouis
Durchschnittswerte 2021	342.696 €	254.554 €	247.053 €
Durchschnittswerte 2020	354.290 €	234.505 €	225.539 €
Veränderung in %	-3,27%	8,55%	9,54%



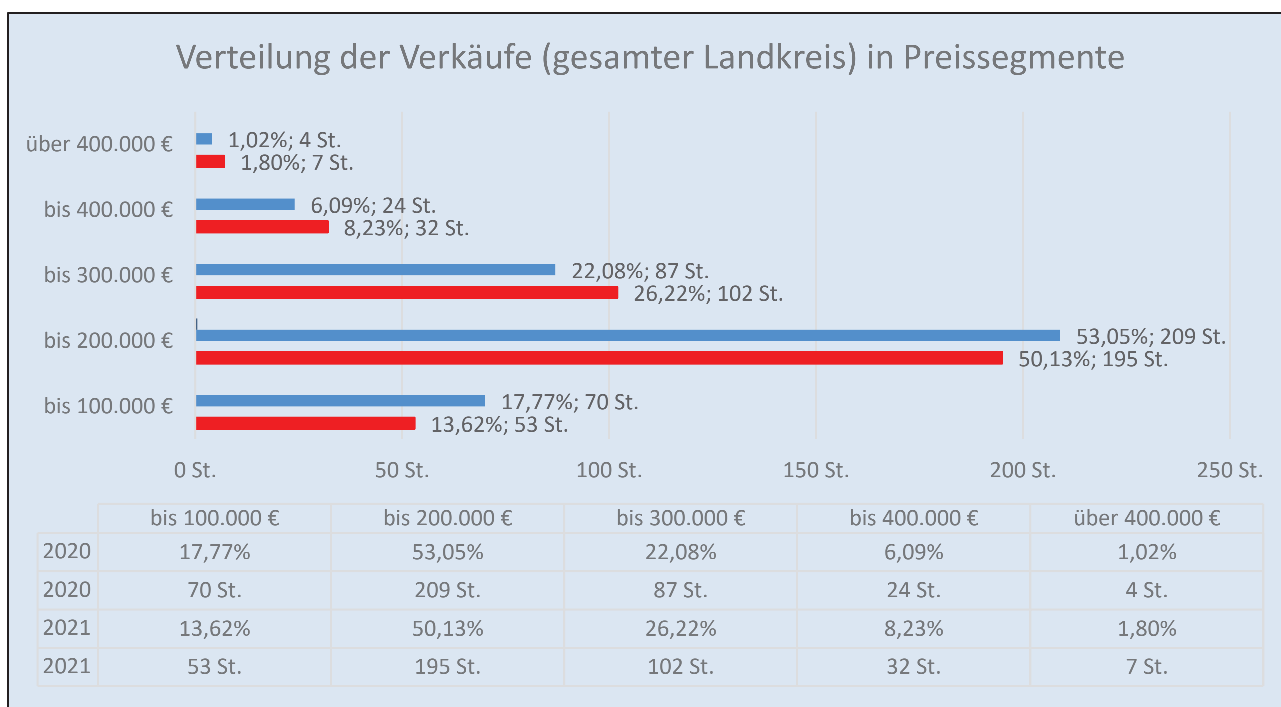
	bis 100.000 €	bis 200.000 €	bis 300.000 €	bis 400.000 €	über 400.000 €
2020	9,61%	36,38%	33,87%	13,04%	7,09%
2020	42 St.	159 St.	148 St.	57 St.	31 St.
2021	5,15%	33,09%	35,05%	15,44%	11,27%
2021	21 St.	135 St.	143 St.	63 St.	46 St.

Bebaute Grundstücke

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

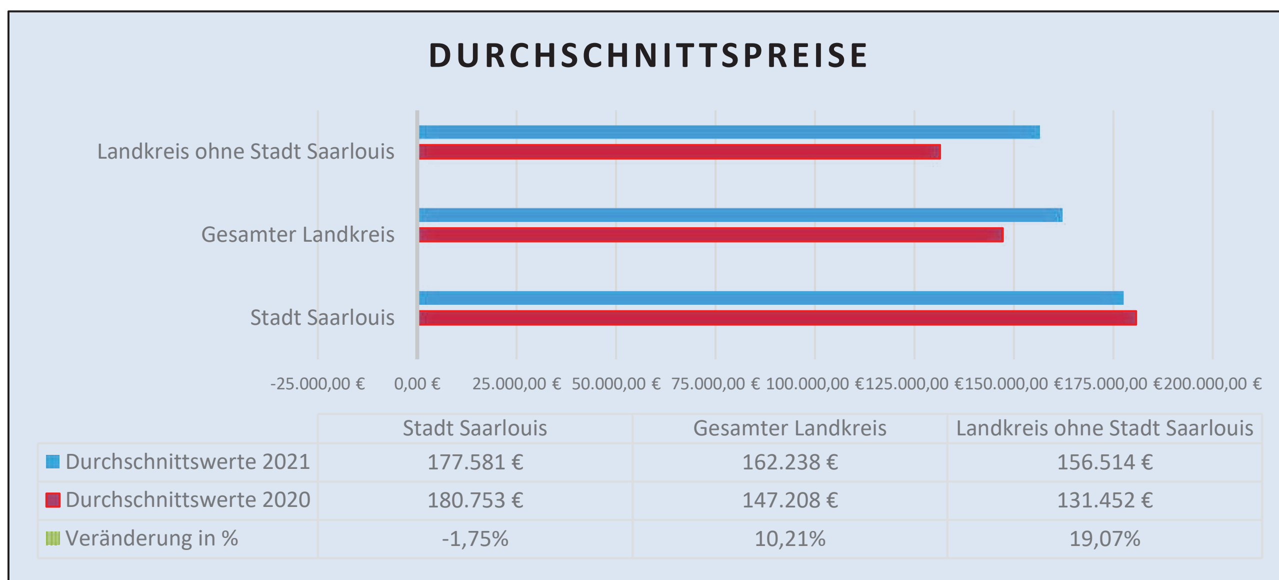


	Stadt Saarlouis	Gesamter Landkreis	Landkreis ohne Stadt Saarlouis
Durchschnittswerte 2021	250.885,00 €	186.778,00 €	177.105,00 €
Durchschnittswerte 2020	225.720,00 €	172.492,00 €	163.673,00 €
Veränderung in %	11,15%	8,28%	8,21%

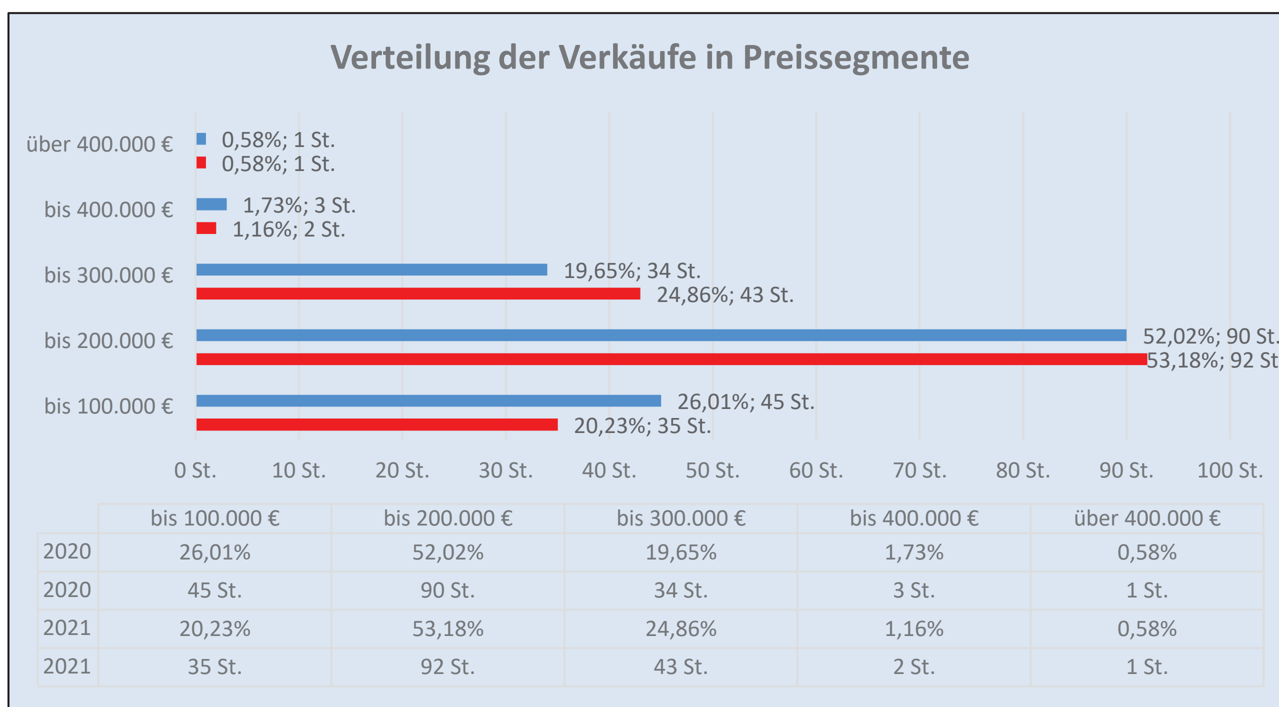


	bis 100.000 €	bis 200.000 €	bis 300.000 €	bis 400.000 €	über 400.000 €
2020	17,77%	53,05%	22,08%	6,09%	1,02%
2020	70 St.	209 St.	87 St.	24 St.	4 St.
2021	13,62%	50,13%	26,22%	8,23%	1,80%
2021	53 St.	195 St.	102 St.	32 St.	7 St.

Durchschnittspreise Reihenmittelhäuser



	Stadt Saarlouis	Gesamter Landkreis	Landkreis ohne Stadt Saarlouis
Durchschnittswerte 2021	177.581 €	162.238 €	156.514 €
Durchschnittswerte 2020	180.753 €	147.208 €	131.452 €
Veränderung in %	-1,75%	10,21%	19,07%



	bis 100.000 €	bis 200.000 €	bis 300.000 €	bis 400.000 €	über 400.000 €
2020	26,01%	52,02%	19,65%	1,73%	0,58%
2020	45 St.	90 St.	34 St.	3 St.	1 St.
2021	20,23%	53,18%	24,86%	1,16%	0,58%
2021	35 St.	92 St.	43 St.	2 St.	1 St.

Betrachtet man den einzelnen Durchschnittspreis von 2021 mit dem Corona Jahr 2020 für die Stadt Saarlouis, den gesamten Landkreis und den Landkreis ohne Stadt Saarlouis, zeichnet sich einen ins gesamten Anstieg des Preisniveaus ab.

8.3 Ein- und Zweifamilienhäuser - Ø Kaufpreise 2021 -Baujahresklassen-

In den folgenden Tabellen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser des Geschäftsjahres 2021 nach Baujahresklassen unterteilt, und durchschnittliche Kaufpreise sowie Grundstücks- und Wohnflächen ermittelt. Anhand geeigneter Kauffälle wurden die folgenden Mittelwerte errechnet.

Kaufpreise 2021, gesamter Landkreis Saarlouis

Gebäudeart	Baujahres-klassen	Anzahl	Ø Grundstücks-fläche, bereinigt	Ø Kaufpreis bereinigt	Ø Wohn-fläche	Ø Kaufpreis €/m² Wfl.	Ø Bodenrichtwert-niveau.
freistehende Ein- und Zweifamilien-häuser	ab 2010	13	727 m²	414.209 €	153 m²	2.728 €/m²	112 €/m²
	1995 - 2009	20	610 m²	400.581 €	146 m²	2.765 €/m²	130 €/m²
	1980 - 1994	23	701 m²	305.536 €	177 m²	1.942 €/m²	134 €/m²
	1965 - 1979	82	682 m²	271.803 €	159 m²	1.764 €/m²	129 €/m²
	1950 - 1964	111	670 m²	215.098 €	161 m²	1.387 €/m²	118 €/m²
	bis 1949	50	617 m²	185.088 €	155 m²	1.233 €/m²	106 €/m²
Doppelhaus-hälften und Reihenendhäuser	ab 2010	5	328 m²	351.400 €	139 m²	2.558 €/m²	135 €/m²
	1995 - 2009	9	356 m²	332.412 €	129 m²	2.635 €/m²	142 €/m²
	1980 - 1994	6	439 m²	245.008 €	151 m²	1.621 €/m²	122 €/m²
	1965 - 1979	33	462 m²	262.593 €	140 m²	1.957 €/m²	149 €/m²
	1950 - 1964	63	455 m²	169.720 €	138 m²	1.247 €/m²	108 €/m²
	bis 1949	45	400 m²	157.150 €	130 m²	1.240 €/m²	101 €/m²
Reihenmittel-häuser	ab 2010	--	--	--	--	--	--
	1995 - 2009	1	273 m²	203.000 €	131 m²	1.552 €/m²	75 €/m²
	1980 - 1994	3	221 m²	278.528 €	107 m²	2.621 €/m²	170 €/m²
	1965 - 1979	16	265 m²	184.355 €	119 m²	1.584 €/m²	138 €/m²
	1950 - 1964	28	275 m²	173.408 €	140 m²	1.274 €/m²	112 €/m²
	bis 1949	27	266 m²	158.962 €	133 m²	1.204 €/m²	113 €/m²

Kaufpreise 2021, nur Stadt Saarlouis

Gebäudeart	Baujahres-klassen	Anzahl	Ø Grundstücks-fläche, bereinigt.	Ø Kaufpreis bereinigt	Ø Wohn-fläche	Ø Kaufpreis €/m² Wfl.	Ø Bodenrichtwert-niveau.
freistehende Ein- und Zweifamilien-häuser	ab 2010	--	--	--	--	--	--
	1995 - 2009	1	504 m²	310.000 €	126 m²	2.460 €/m²	150 €/m²
	1980 - 1994	2	578 m²	410.500 €	168 m²	2.415 €/m²	208 €/m²
	1965 - 1979	11	577 m²	295.661 €	159 m²	1.965 €/m²	170 €/m²
	1950 - 1964	21	612 m²	273.314 €	164 m²	1.763 €/m²	178 €/m²
	bis 1949	10	484 m²	204.131 €	152 m²	1.371 €/m²	140 €/m²
Doppelhaus-hälften und Reihenendhäuser	ab 2010	1	304 m²	460.000 €	125 m²	3.680 €/m²	130 €/m²
	1995 - 2009	1	197 m²	400.000 €	99 m²	4.040 €/m²	260 €/m²
	1980 - 1994	1	468 m²	443.050 €	151 m²	2.934 €/m²	200 €/m²
	1965 - 1979	13	453 m²	326.812 €	134 m²	2.436 €/m²	206 €/m²
	1950 - 1964	11	399 m²	211.580 €	145 m²	1.501 €/m²	127 €/m²
	bis 1949	1	522 m²	118.438 €	85 m²	1.393 €/m²	175 €/m²
Reihenmittel-häuser	ab 2010	--	--	--	--	--	--
	1995 - 2009	--	--	--	--	--	--
	1980 - 1994	2	217 m²	305.000 €	110 m²	2.804 €/m²	210 €/m²
	1965 - 1979	7	260 m²	225.160 €	123 m²	1.898 €/m²	163 €/m²
	1950 - 1964	7	249 m²	159.726 €	113 m²	1.405 €/m²	138 €/m²
	bis 1949	4	229 m²	212.370 €	129 m²	1.516 €/m²	121 €/m²

Kaufpreise 2021, Landkreis ohne Stadt Saarlouis

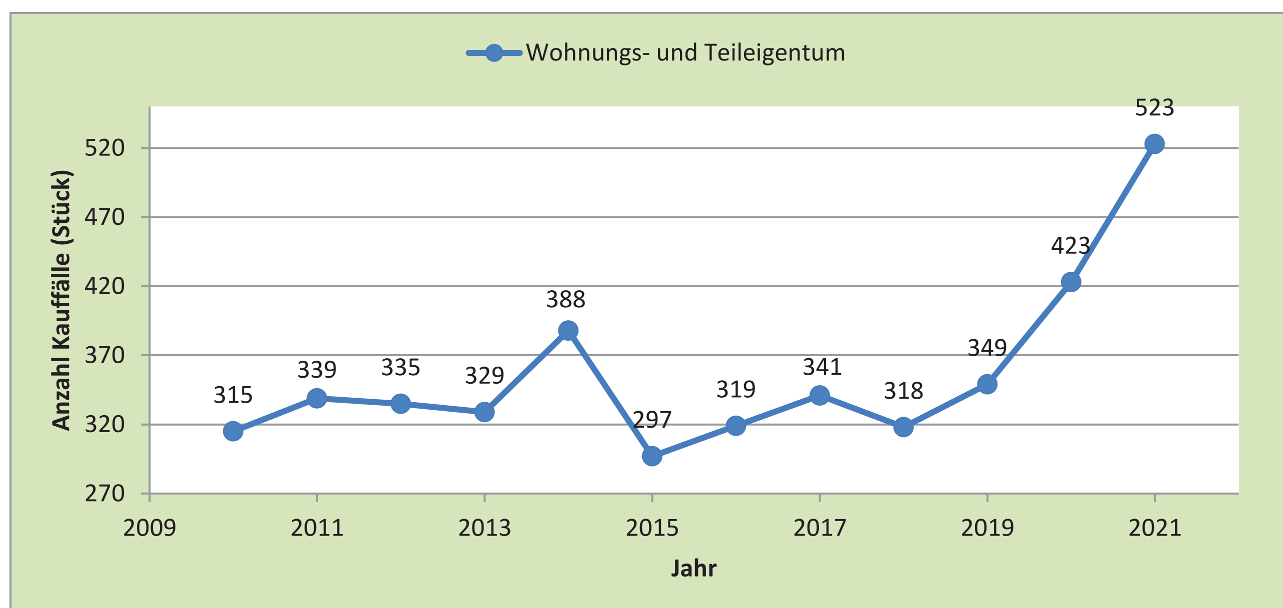
Gebäudeart	Baujahres-klassen	Anzahl	Ø Grundstücks-fläche, bereinigt.	Ø Kaufpreis bereinigt	Ø Wohn-fläche	Ø Kaufpreis €/m² Wfl.	Ø Bodenrichtwert-niveau.
freistehende Ein- und Zweifamilien-häuser	ab 2010	13	727 m²	414.209 €	153 m²	2.728 €/m²	112 €/m²
	1995 - 2009	15	637 m²	414.031 €	149 m²	2.803 €/m²	132 €/m²
	1980 - 1994	17	737 m²	294.219 €	183 m²	1.879 €/m²	130 €/m²
	1965 - 1979	64	690 m²	268.733 €	160 m²	1.703 €/m²	124 €/m²
	1950 - 1964	73	689 m²	199.876 €	164 m²	1.271 €/m²	105 €/m²
	bis 1949	37	665 m²	185.117 €	155 m²	1.231 €/m²	99 €/m²
Doppelhaus-hälften und Reihenendhäuser	ab 2010	4	334 m²	324.250 €	142 m²	2.278 €/m²	136 €/m²
	1995 - 2009	8	376 m²	323.964 €	132 m²	2.460 €/m²	127 €/m²
	1980 - 1994	5	433 m²	205.400 €	151 m²	1.358 €/m²	106 €/m²
	1965 - 1979	20	468 m²	220.852 €	143 m²	1.645 €/m²	112 €/m²
	1950 - 1964	52	466 m²	160.865 €	137 m²	1.193 €/m²	104 €/m²
	bis 1949	44	397 m²	158.030 €	131 m²	1.237 €/m²	100 €/m²
Reihenmittel-häuser	ab 2010	--	--	--	--	--	--
	1995 - 2009	1	273 m²	203.000 €	131 m²	1.552 €/m²	75 €/m²
	1980 - 1994	1	227 m²	225.583 €	100 m²	2.256 €/m²	90 €/m²
	1965 - 1979	9	268 m²	152.618 €	115 m²	1.339 €/m²	118 €/m²
	1950 - 1964	21	284 m²	177.969 €	149 m²	1.230 €/m²	104 €/m²
	bis 1949	23	272 m²	149.674 €	133 m²	1.150 €/m²	112 €/m²

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Wohnungs- und Teileigentum, Anzahl und Geldumsatz – gesamter Landkreis

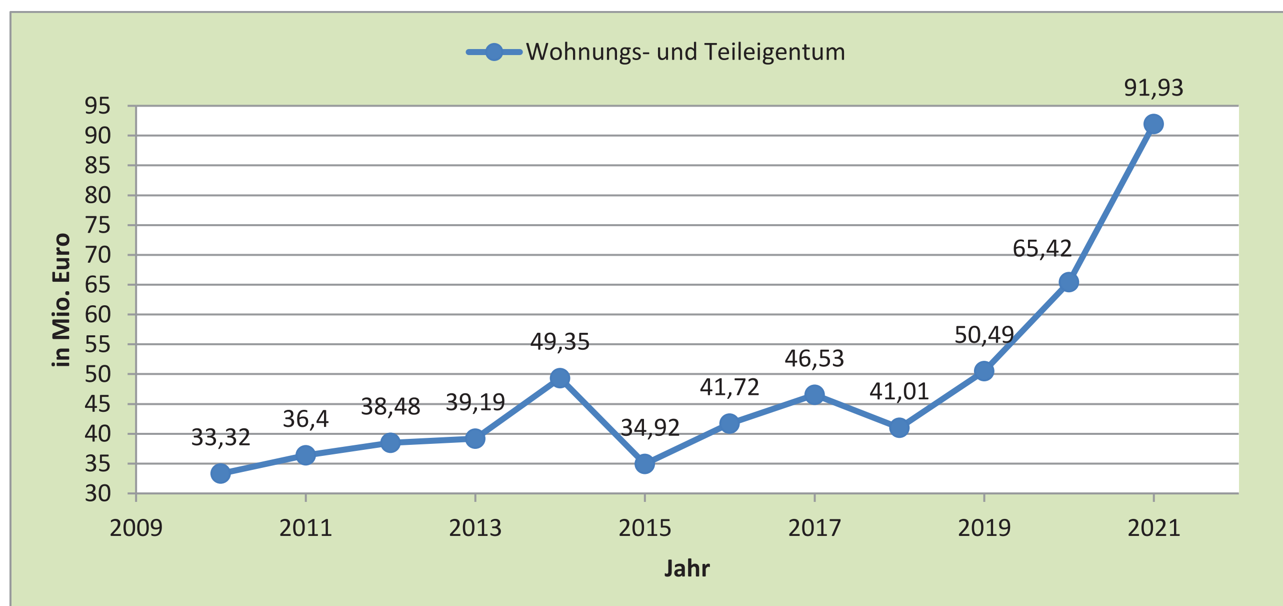
Die folgenden Diagramme und Tabellen skizzieren die Entwicklung des Wohnungs- und Teileigentums (Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf) im Landkreis Saarlouis. Zur Auswertung kamen geeignete Kauffälle.

Anzahl Kauffälle



Anzahl geeigneter Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum												
Jahr	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Wohnungs- und Teileigentum	315	339	335	329	388	297	319	341	318	349	423	523
Änderung zum Vorjahr in %	-	8%	-1%	-2%	18%	-23%	7%	7%	-7%	10%	21%	24%

Geldumsatz

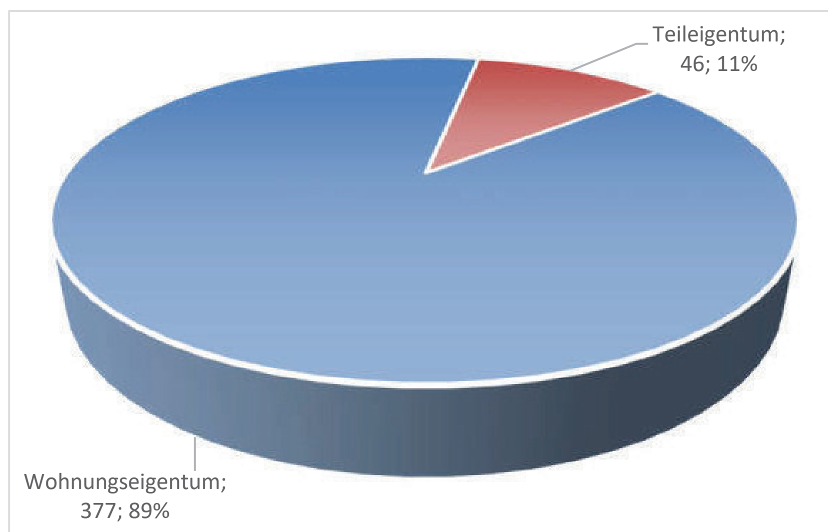


Geldumsatz geeigneter Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum												
Jahr	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Wohnungs- und Teileigentum	33,32	36,4	38,48	39,19	49,35	34,92	41,72	46,53	41,01	50,49	65,42	91,93
Änderung zum Vorjahr in %	-	9%	6%	2%	26%	-29%	19%	12%	-12%	23%	30%	41%

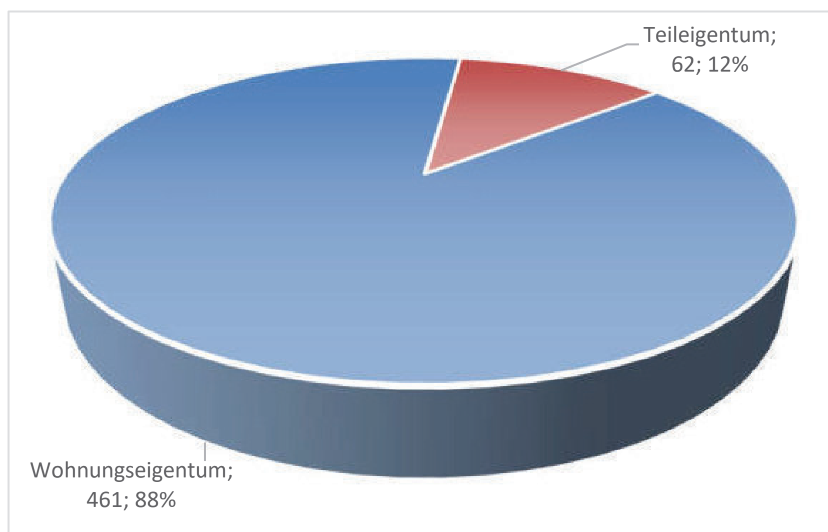
Das Wohnungs- und Teileigentum verteilt sich wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohnungseigentum	291	305	337	301	359	273	304	324	309	336	377	461
Teileigentum	24	34	18	28	29	24	15	17	9	13	46	62

Verteilung Wohnungs- und Teileigentum 2020



Verteilung Wohnungs- und Teileigentum 2021

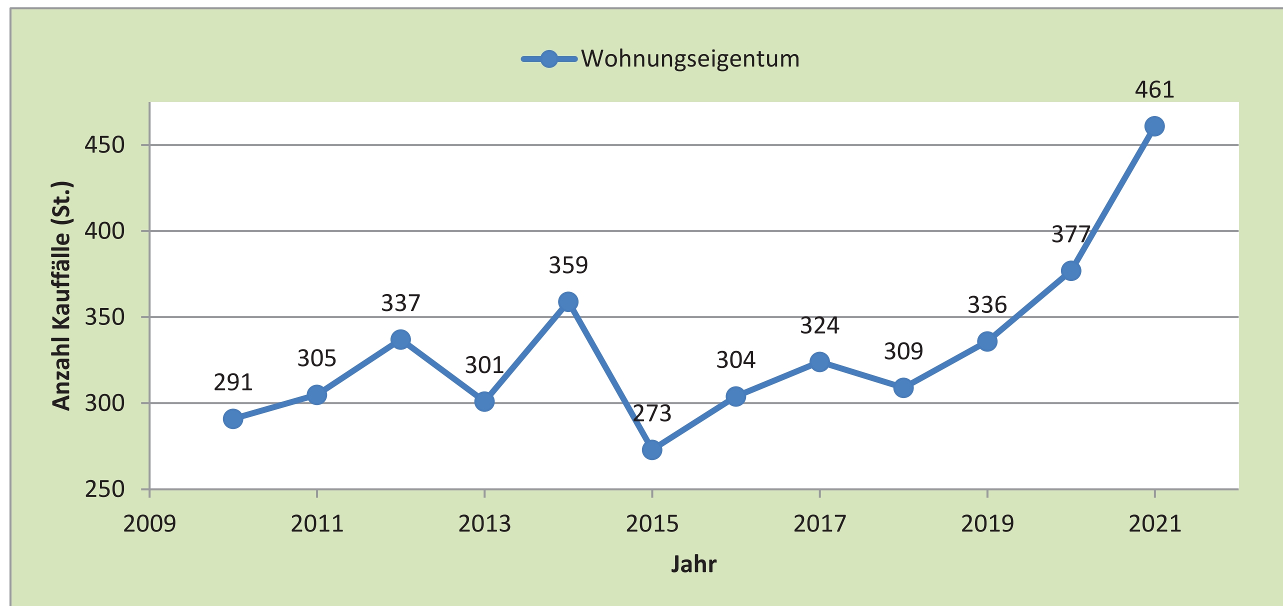


Zum Teilmarkt Teileigentum erfolgte aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen keine weitere Auswertung.

9.2 Wohnungseigentum, Anzahl und Geldumsatz – gesamter Landkreis

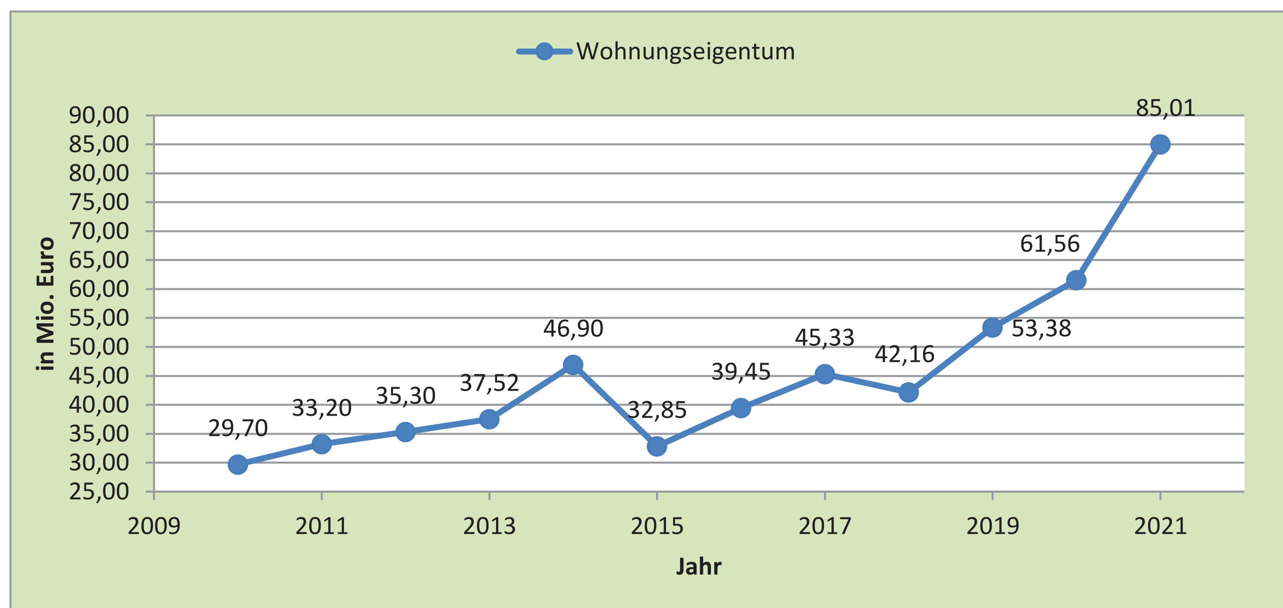
Die folgenden Diagramme zeigen die Entwicklung des Wohneigentums (Erstverkauf aus Neubau, Erstverkauf aus Umwandlung und Weiterverkauf) im Landkreis Saarlouis. Zur Auswertung kamen geeignete Kauffälle.

Anzahl Kauffälle



Anzahl geeigneter Kauffälle Wohnungseigentum												
Jahr	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Wohnungseigentum	291	305	337	301	359	273	304	324	309	336	377	461
Änderung zum Vorjahr in %	-	5%	10%	-11%	19%	-24%	11%	7%	-5%	9%	12%	22%

Geldumsatz

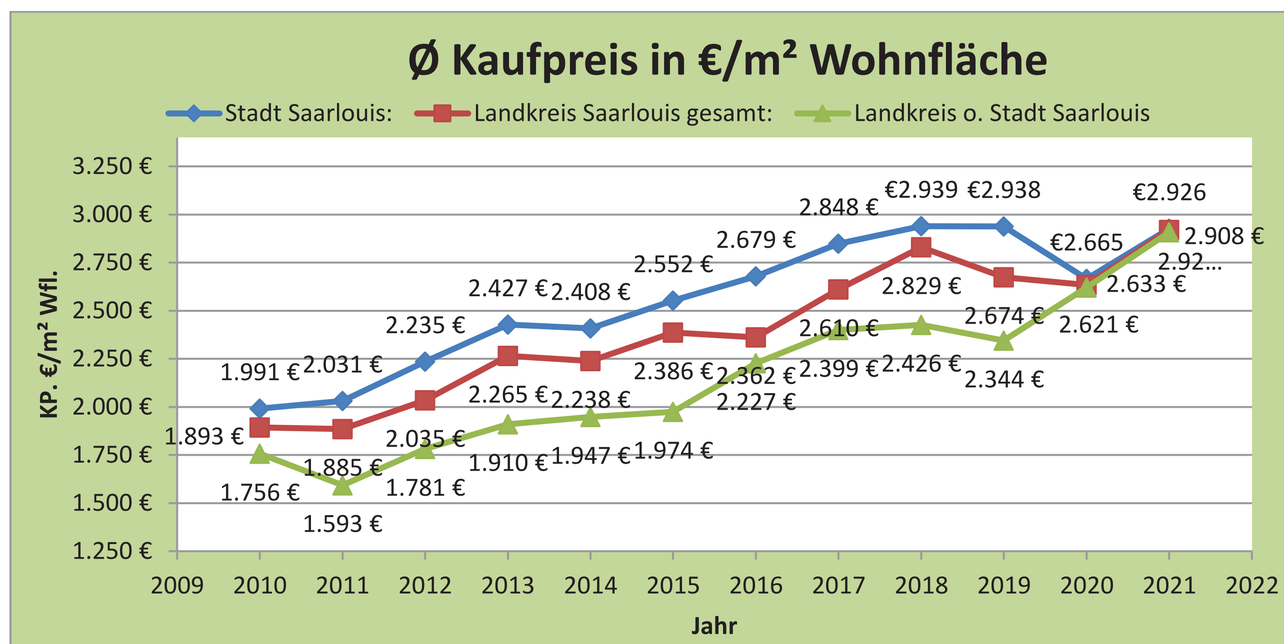


Geldumsatz geeigneter Kauffälle Wohnungseigentum												
Jahr	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Wohnungseigentum	29,70	33,20	35,30	37,52	46,90	32,85	39,45	45,33	42,16	53,38	61,56	85,01
Änderung zum Vorjahr in %	-	12%	6%	6%	25%	-30%	20%	15%	-7%	27%	15%	38%

9.3 Wohnungseigentum Erstverkauf aus Neubau

9.3.1 Erstverkauf aus Neubau - Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche

Für den Teilmarkt **„Wohnungseigentum, Erstverkauf aus Neubau“** ist die Einheit **„Kaufpreis je m² Wohnfläche“** eine wesentliche Kennzahl um die Wertigkeit einer Wohnung zu beschreiben. Hierfür wurden **geeignete Kauffälle** (Kauffälle bei denen Baujahr und Wohnfläche bekannt sind) **des Geschäftsjahres 2021 ausgewertet**. Eine Differenzierung nach Ausstattung, Stellplatz – Garage, u.a. wurde nicht vorgenommen. Liegen weniger als 3 geeignete Kauffälle vor erfolgte keine Auswertung.



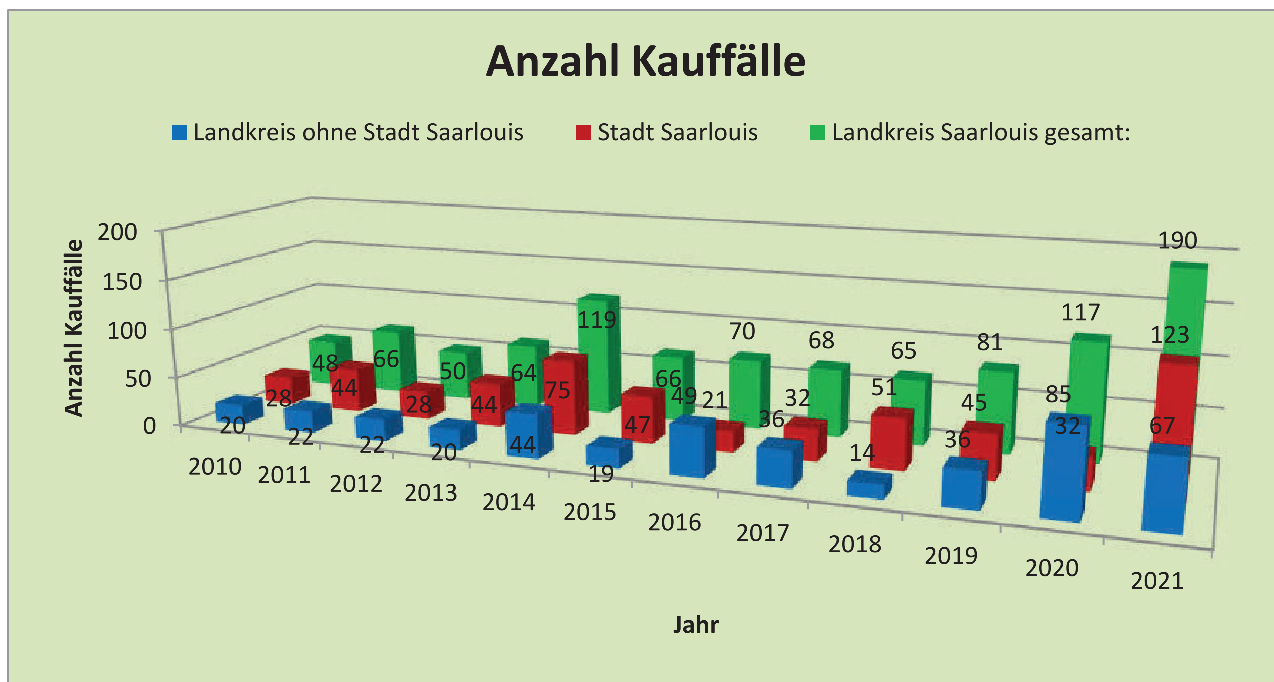
Landkreis Saarlouis gesamt:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Kauffälle:	48	66	50	64	119	66	70	68	65	81	117	190
Kaufpreis in € Mittelwert:	186.171 €	182.564 €	196.598 €	224.641 €	203.547 €	227.610 €	210.931 €	233.243 €	219.718 €	241.346 €	252.534 €	239.483 €
Kaufpreis in € Median:	184.000 €	170.000 €	179.750 €	197.000 €	200.000 €	215.750 €	201.750 €	215.625 €	210.000 €	242.500 €	129.000 €	198.438 €
Kaufpreis in € Spanne:	65.000 € - 330.000 €	65.000 € - 335.000 €	68.000 € - 398.500 €	90.000 € - 423.500 €	85.000 € - 565.000 €	95.000 € - 581.087 €	83.000 € - 451.000 €	110.000 € - 465.600 €	110.000 € - 430.000 €	128.500 € - 433.391 €	66.780 € - 748.300 €	127.500 € - 560.000 €
Kaufpreis in €/m² Mittelwert:	1.893 €/m²	1.885 €/m²	2.035 €/m²	2.265 €/m²	2.238 €/m²	2.386 €/m²	2.362 €/m²	2.610 €/m²	2.829 €/m²	2.674 €/m²	2.633 €/m²	2.920 €/m²
Kaufpreis in €/m² Median:	1.830 €/m²	1.884 €/m²	2.077 €/m²	2.214 €/m²	2.247 €/m²	2.456 €/m²	2.397 €/m²	2.613 €/m²	2.853 €/m²	2.668 €/m²	1.841 €/m²	2.930 €/m²
Kaufpreis in €/m² Spanne:	1.309 €/m² - 2.757 €/m²	1.214 €/m² - 2.562 €/m²	988 €/m² - 2.823 €/m²	1.420 €/m² - 3.490 €/m²	1.291 €/m² - 2.898 €/m²	1.439 €/m² - 3.735 €/m²	1.350 €/m² - 3.317 €/m²	1.694 €/m² - 3.820 €/m²	1.394 €/m² - 3.568 €/m²	1.879 €/m² - 3.801 €/m²	845 €/m² - 3.719 €/m²	1.740 €/m² - 4.514 €/m²
Baujahr bzw. Fertigstellung:	2010 bis 2011	2011 bis 2012	2012 bis 2013	2013 bis 2014	2014 bis 2015	2015 bis 2016	2014 bis 2017	2014 bis 2018	2014 bis 2018	2015 bis 2019	1996 bis 2020	2019 bis 2021
Wohnfläche; Mittelwert:	96 m²	96 m²	95 m²	94 m²	88 m²	93 m²	89 m²	86 m²	78 m²	90 m²	95 m²	77 m²

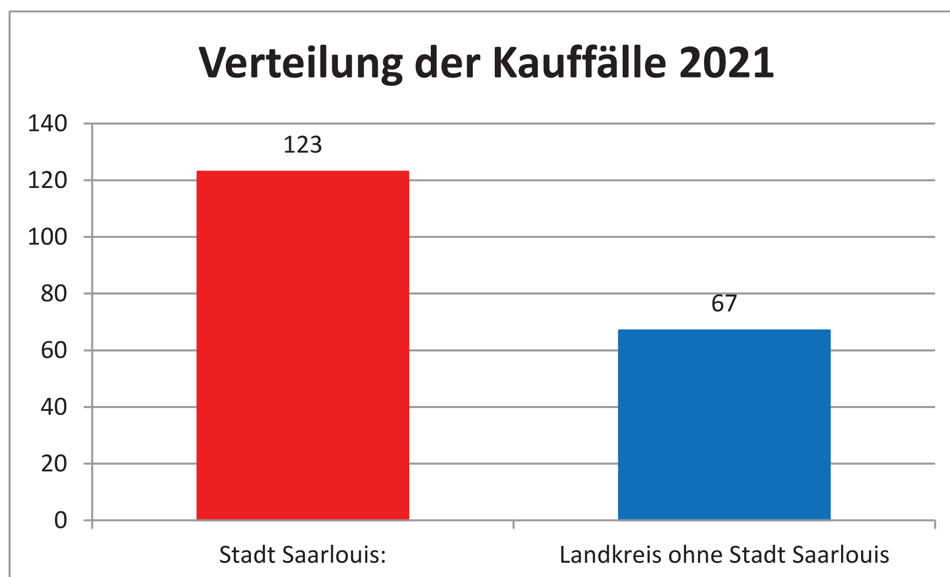
Stadt Saarlouis:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Kauffälle:	28	44	28	44	75	47	21	32	32	45	32	123
Kaufpreis in € Mittelwert:	199.689 €	203.070 €	218.357 €	245.841 €	219.949 €	244.628 €	252.467 €	279.463 €	225.782 €	264.135 €	270.685 €	207.560,00 €
Kaufpreis in € Median:	198.250 €	197.500 €	201.000 €	223.500 €	217.700 €	230.000 €	237.000 €	254.000 €	212.000 €	255.000 €	102.000 €	193.158,00 €
Kaufpreis in € Spanne:	140.000 € - 298.000 €	100.000 € - 335.000 €	107.000 € - 398.500 €	90.000 € - 423.500 €	85.000 € - 565.000 €	110.000 € - 581.087 €	160.000 € - 451.000 €	144.335 € - 465.600 €	132000 € - 430.000 €	166.000 € - 433.391 €	66.780 € - 748.300 €	127500 € - 403900 €
Kaufpreis in €/m² Mittelwert:	1.991 €/m²	2.031 €/m²	2.235 €/m²	2.427 €/m²	2.408 €/m²	2.552 €/m²	2.679 €/m²	2.848 €/m²	2.939 €/m²	2.938 €/m²	2.665 €/m²	2.926 €/m²
Kaufpreis in €/m² Median:	2.011 €/m²	1.958 €/m²	2.203 €/m²	2.435 €/m²	2.446 €/m²	2.528 €/m²	2.638 €/m²	2.794 €/m²	2.923 €/m²	2.846 €/m²	1.836 €/m²	2.940 €/m²
Kaufpreis in €/m² Spanne:	1.659 €/m² - 2.757 €/m²	1.321 €/m² - 2.562 €/m²	1.463 €/m² - 2.823 €/m²	1.501 €/m² - 3.490 €/m²	1.760 €/m² - 2.898 €/m²	1.500 €/m² - 3.735 €/m²	2.109 €/m² - 3.142 €/m²	2.047 €/m² - 3.821 €/m²	2.229 €/m²- 3.568 €/m²	2.268 €/m² - 3.801 €/m²	845 €/m² - 3.324 €/m²	1.740 €/m² - 3.668 €/m²
Baujahr bzw. Fertigstellung:	2010 bis 2011	2011 bis 2012	2012 bis 2013	2013 bis 2014	2014 bis 2015	2015 bis 2016	2015 bis 2016	2016 bis 2018	2016 bis 2018	2016 bis 2019	2018 bis 2020	2019 bis 2021
Wohnfläche; Mittelwert:	97 m²	100 m²	96 m²	95 m²	86 m²	93 m²	95 m²	93 m²	77 m²	90 m²	103 m²	66 m²

Stadt Dillingen:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Kauffälle:	20	22	22	20	44	19	49	36	14	36	85	67
Kaufpreis in € Mittelwert:	167.248 €	141.550 €	168.905 €	178.003 €	175.589 €	185.511 €	193.130 €	192.160 €	197.629 €	212.859 €	245.700 €	298.088,00 €
Kaufpreis in € Median:	157.750 €	144.000 €	166.000 €	181.000 €	170.000 €	196.500 €	191.500 €	196.950 €	198.000 €	200.000 €	129.000 €	279.900,00 €
Kaufpreis in € Spanne:	65.000 € - 330.000 €	65.000 € - 260.000 €	68.000 € - 382.000 €	105.000 € - 253.000 €	98.500 € - 272.850 €	95.000 € - 315.800 €	83.000 € - 303.800 €	110.000 € - 331.750 €	110.000 € - 260.000 €	128.500 € - 338.200 €	80.000 € - 430.000 €	177900 € - 560000 €
Kaufpreis in €/m² Mittelwert:	1.756 €/m²	1.593 €/m²	1.781 €/m²	1.910 €/m²	1.947 €/m²	1.974 €/m²	2.227 €/m²	2.399 €/m²	2.426 €/m²	2.344 €/m²	2.621 €/m²	2.908 €/m²
Kaufpreis in €/m² Median:	1.762 €/m²	1.601 €/m²	1.852 €/m²	1.934 €/m²	1.889 €/m²	1.934 €/m²	2.196 €/m²	2.405 €/m²	2.451 €/m²	2.222 €/m²	1.842 €/m²	2.862 €/m²
Kaufpreis in €/m² Spanne:	1.309 €/m² - 2.271 €/m²	1.214 €/m² - 2.269 €/m²	988 €/m² - 2.049 €/m²	1.420 €/m² - 2.230 €/m²	1.291 €/m² - 2.606 €/m²	1.439 €/m² - 2.513 €/m²	1.350 €/m² - 3.356 €/m²	1.694 €/m² - 3.304 €/m²	1.394 €/m² - 3.127 €/m²	1.878 €/m² - 2.989 €/m²	1.829 €/m² - 3.719 €/m²	2.259 €/m² - 4.515 €/m²
Baujahr bzw. Fertigstellung:	2010 bis 2011	2011 bis 2012	2012 bis 2013	2013 bis 2014	2014 bis 2015	2015 bis 2016	2014 bis 2017	2014 bis 2018	2014 bis 2018	2015 bis 2019	1996 bis 2020	2019 bis 2021
Wohnfläche; Mittelwert:	95 m²	89 m²	93 m²	92 m²	90 m²	93 m²	87 m²	80 m²	82 m²	92 m²	92 m²	100 m²

9.3.2 Erstverkauf aus Neubau – Anzahl und Verteilung der Kauffälle

prozentuale Verteilung	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Landkreis Saarlouis ges.	48	66	50	64	119	66	70	68	65	81	117	190
Stadt Saarlouis	28	44	28	44	75	47	21	32	51	45	32	123
Anteil % Stadt Saarlouis	58,3%	66,7%	56,0%	68,8%	63,0%	71,2%	30,0%	47,1%	78,5%	55,6%	27,4%	64,7%
Landkreis ohne Stadt Saarlouis	20	22	22	20	44	19	49	36	14	36	85	67
Anteil % restlicher Landkreis	41,7%	33,3%	44,0%	31,3%	37,0%	28,8%	70,0%	52,9%	21,5%	44,4%	72,6%	35,3%

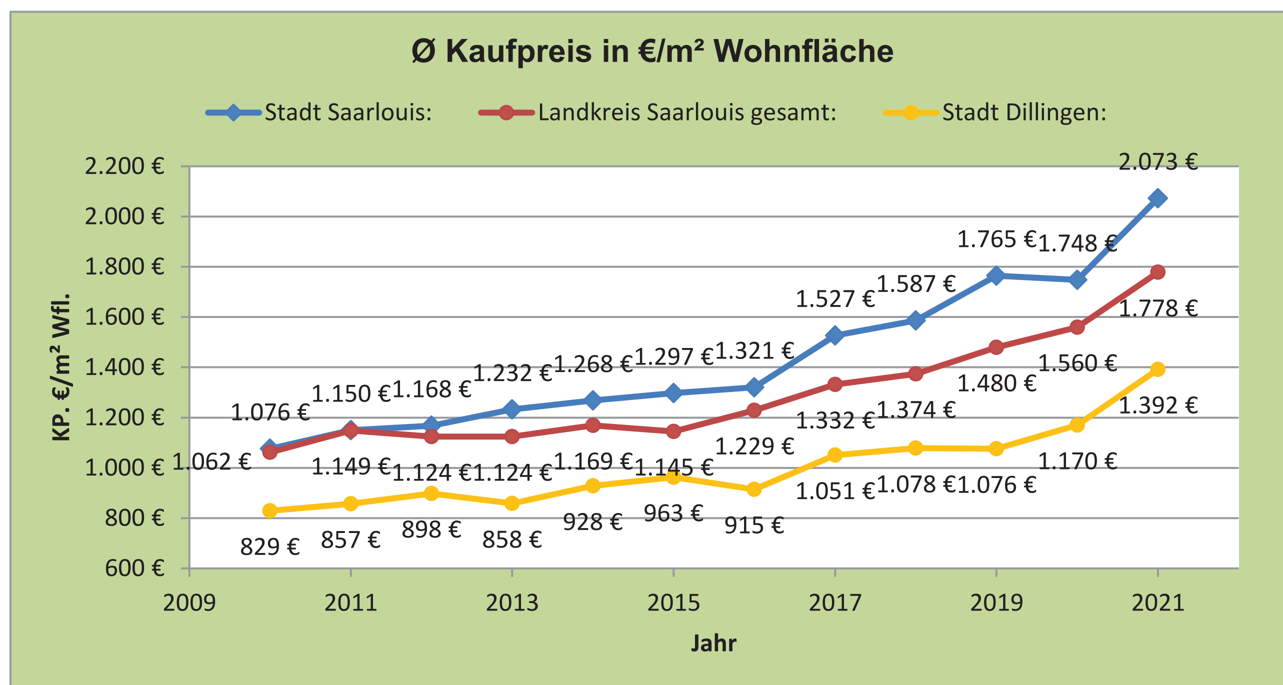




9.4 Wohnungseigentum Weiterverkauf

Für den Teilmarkt **„Wohnungseigentum, Weiterverkauf"** ist die Einheit **„Kaufpreis je m² Wohnfläche"** eine wesentliche Kennzahl um die Wertigkeit einer Wohnung zu beschreiben. Hierfür wurden **geeignete Kauffälle** (Kauffälle bei denen Baujahr und Wohnfläche bekannt sind) **des Geschäftsjahres 2021** ausgewertet. Eine Differenzierung nach Ausstattung, Stellplatz – Garage, u.a. wurde nicht vorgenommen. Liegen weniger als 3 geeignete Kauffälle vor erfolgte keine Auswertung.

9.4.1 Weiterverkauf - Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche



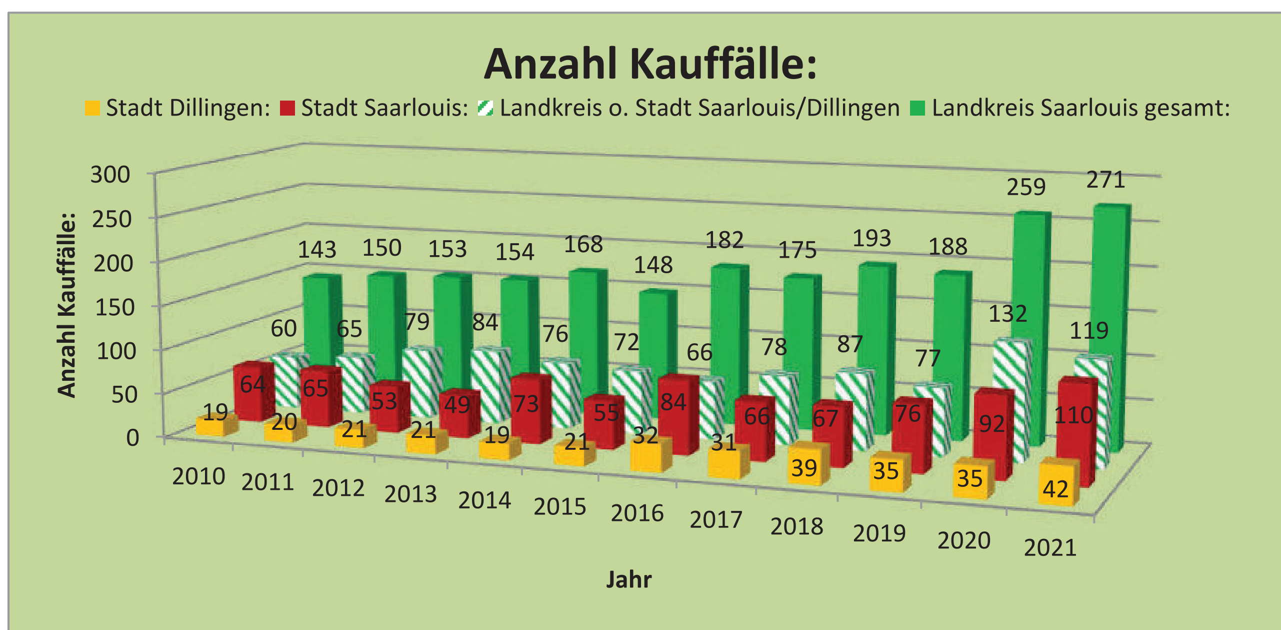
Landkreis Saarlouis gesamt:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Kauffälle:	143	150	153	154	168	148	182	175	193	188	259	271
Kaufpreis in € Mittelwert:	84.464 €	88.528 €	86.862 €	88.844 €	93.011 €	92.371 €	93.114 €	98.504 €	100.500 €	110.286 €	121.155 €	145.790 €
Kaufpreis in € Median:	80.000 €	83.500 €	78.000 €	80.500 €	86.750 €	82.250 €	85.000 €	89.500 €	84.700 €	98.250 €	129.000 €	1.250.000 €
Kaufpreis in € Spanne:	17.000 € - 181.000 €	22.000 € - 255.000 €	15.000 € - 227.000 €	85.000 € - 305.000 €	12.500 € - 340.000 €	18.000 € - 372.500 €	18.000 € - 268.000 €	20.612 € - 384.750 €	25.000 € - 324.000 €	16.700 € - 414.000 €	22.500 € - 520.700 €	10.000 € - 800.000 €
Kaufpreis in €/m² Mittelwert:	1.062 €/m²	1.149 €/m²	1.124 €/m²	1.124 €/m²	1.169 €/m²	1.145 €/m²	1.229 €/m²	1.332 €/m²	1.374 €/m²	1.480 €/m²	1.560 €/m²	1.778 €/m²
Kaufpreis in €/m² Median:	1.035 €/m²	1.064 €/m²	1.121 €/m²	1.107 €/m²	1.100 €/m²	1.137 €/m²	1.208 €/m²	1.307 €/m²	1.330 €/m²	1.400 €/m²	1.841 €/m²	1.737 €/m²
Kaufpreis in €/m² Spanne:	344 €/m² - 1.816 €/m²	534 €/m² - 2.325 €/m²	324 €/m²- 2.471 €/m²	473 €/m² - 1.989 €/m²	269 €/m²- 2.514 €/m²	421 €/m² - 2.446 €/m²	322 €/m² - 2.361 €/m²	521 €/m² - 3.145 €/m²	595 €/m² - 3.118 €/m²	359 €/m² - 3.339 €/m²	439 €/m² - 3.950 €/m²	326 €/m² - 4.653 €/m²
Baujahr bzw. Fertigstellung:	1987	1988	1989	1989	1988	1988	1984	1987	1986	1986	1988	1987
Wohnfläche; Mittelwert:	76 m²	73 m²	77 m²	76 m²	76 m²	77 m²	75 m²	75 m²	71 m²	73 m²	75 m²	78 m²

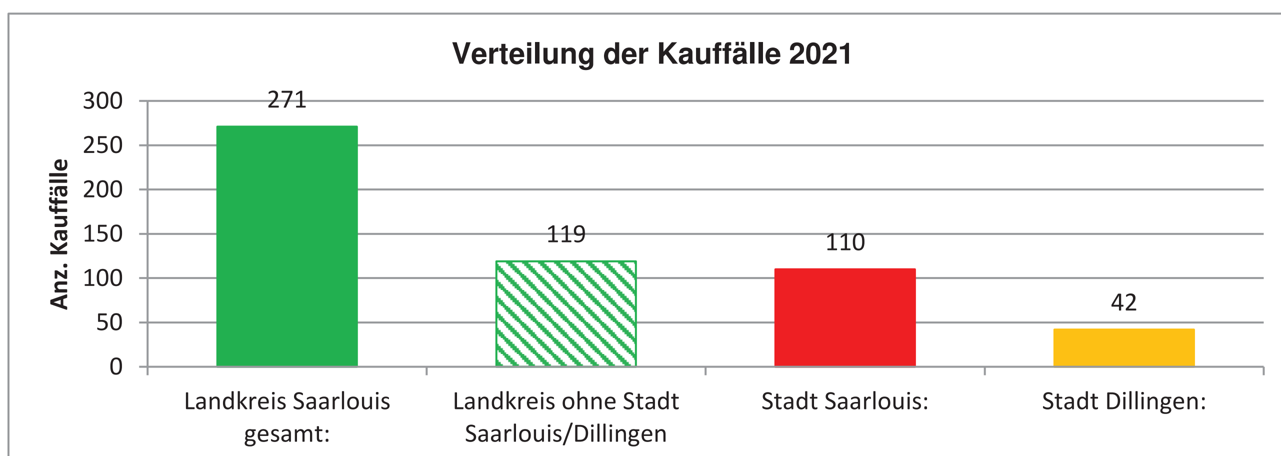
Stadt Saarlouis:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Kauffälle:	64	65	53	49	73	55	84	66	66	76	92	110
Kaufpreis in € Mittelwert:	78.840 €	83.611 €	84.368 €	93.017 €	98.308 €	106.523 €	98.033 €	110.728 €	124.025 €	137.615 €	138.048 €	172.334,00 €
Kaufpreis in € Median:	67.250 €	78.000 €	75.000 €	80.000 €	88.000 €	90.000 €	90.500 €	104.150 €	112.000 €	127.950 €	129.500 €	148.250,00 €
Kaufpreis in € Spanne:	22.000 € - 181.000 €	26.000 € - 223.200 €	32.500 € - 227.000 €	21.000 € - 305.000 €	25.000 € - 340.000 €	23.000 € - 372.500 €	30.000 € - 268.000 €	22.000 € - 384.750 €	26.200 € - 324.000 €	35.000 € - 414.000 €	27.000 € - 440.000 €	50.000 € - 800.000 €
Kaufpreis in €/m² Mittelwert:	1.076 €/m²	1.150 €/m²	1.168 €/m²	1.232 €/m²	1.268 €/m²	1.297 €/m²	1.321 €/m²	1.527 €/m²	1.587 €/m²	1.765 €/m²	1.748 €/m²	2.073 €/m²
Kaufpreis in €/m² Median:	972 €/m²	1.045 €/m²	1.141 €/m²	1.238 €/m²	1.238 €/m²	1.230 €/m²	1.275 €/m²	1.493 €/m²	1.505 €/m²	1.765 €/m²	1.835 €/m²	2.038 €/m²
Kaufpreis in €/m² Spanne:	525 €/m² - 1.816 €/m²	616 €/m² - 2.325 €/m²	551 €/m² - 2.173 €/m²	473 €/m² - 1.989 €/m²	564 €/m² - 2.514 €/m²	692 €/m² - 2446 €/m²	495 €/m² - 2.368 €/m²	653 €/m² - 3.145 €/m²	624 €/m² - 3.118 €/m²	598 €/m² - 3.339 €/m²	562 €/m² - 3.950 €/m²	740 €/m² - 4.653 €/m²
Baujahr bzw. Fertigstellung:	1980	1981	1979	1984	1982	1983	1979	1983	1980	1982	1982	1983
Wohnfläche; Mittelwert:	70 m²	69 m²	71 m²	71 m²	75 m²	77 m²	73 m²	73 m²	75 m²	75 m²	75 m²	76 m²

Stadt Dillingen:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Kauffälle:	19	20	21	21	19	21	32	31	39	35	42	46
Kaufpreis in € Mittelwert:	73.329 €	66.400 €	64.167 €	63.133 €	69.988 €	78.333 €	71.516 €	77.856 €	76.685 €	74.345 €	83.690 €	110.272,00 €
Kaufpreis in € Median:	65.000 €	63.000 €	65.000 €	61.800 €	65.500 €	63.000 €	65.032 €	70.000 €	70.200 €	66.700 €	125.000 €	85.000,00 €
Kaufpreis in € Spanne:	26.500 € - 180.000 €	26.000 € - 125.000 €	15.000 € - 141.000 €	15.000 € - 115.000 €	12.500 € - 140.000 €	35.000 € - 242.000 €	18.000 € - 128.628 €	20.612 € - 153.700 €	25.000 € - 173.500 €	26.200 € - 155.000 €	22.500 € - 290.000 €	10.000 € - 395.000 €
Kaufpreis in €/m² Mittelwert:	829 €/m²	857 €/m²	898 €/m²	858 €/m²	928 €/m²	963 €/m²	915 €/m²	1.051 €/m²	1.078 €/m²	1.076 €/m²	1.170 €/m²	1.392 €/m²
Kaufpreis in €/m² Median:	803 €/m²	837 €/m²	877 €/m²	871 €/m²	974 €/m²	925 €/m²	867 €/m²	1.024 €/m²	1.019 €/m²	1.013 €/m²	1.798 €/m²	1.270 €/m²
Kaufpreis in €/m² Spanne:	344 €/m² - 1.359 €/m²	534 €/m² - 1.498 €/m²	324 €/m² - 1.572 €/m²	537 €/m² - 1.221 €/m²	269 €/m² - 1.264 €/m²	436 €/m² - 1.305 €/m²	509 €/m² - 1.599 €/m²	700 €/m² - 1.898 €/m²	595 €/m² - 2.030 €/m²	528 €/m² - 1.763 €/m²	636 €/m² - 2.758 €/m²	326 €/m² - 2.988 €/m²
Baujahr bzw. Fertigstellung:	1983	1984	1985	1987	1983	1981	1984	1981	1986	1981	1983	1983
Wohnfläche; Mittelwert:	83 m²	72 m²	64 m²	71 m²	69 m²	76 m²	77 m²	75 m²	71 m²	71 m²	71 m²	73 m²

9.4.2 Weiterverkauf – Anzahl und Verteilung der Kauffälle

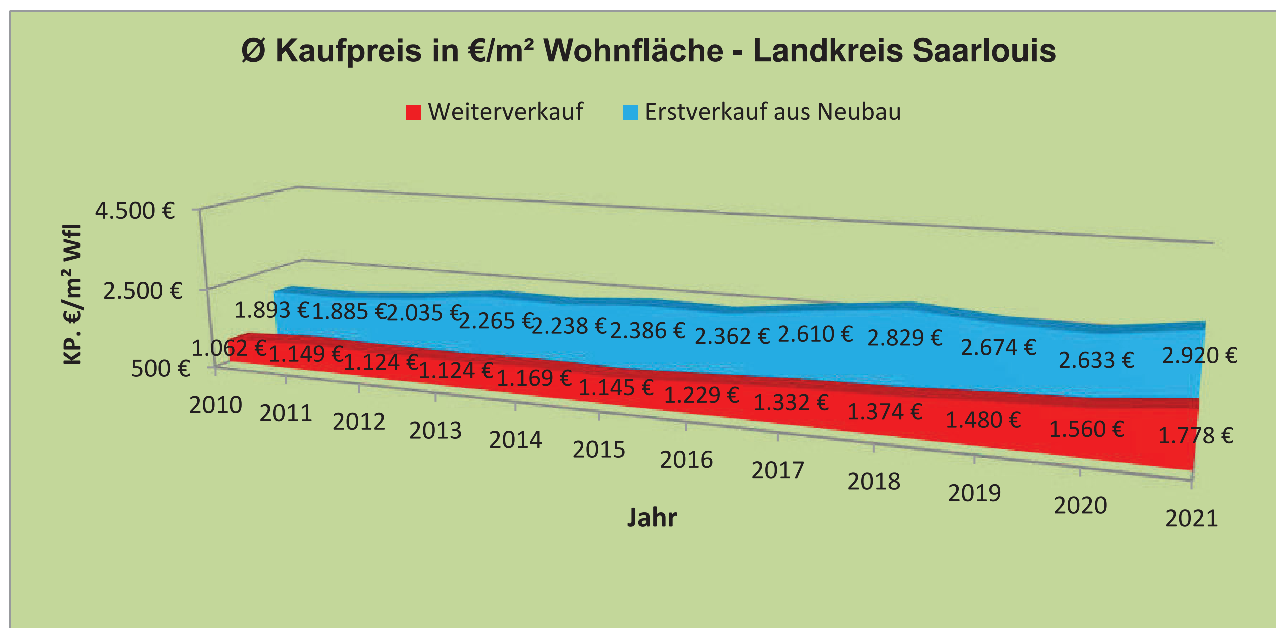
prozentuale Verteilung	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Landkreis Saarlouis gesamt	143	150	153	154	168	148	182	175	193	188	259	271
Stadt Saarlouis	64	65	53	49	73	55	84	66	67	76	92	110
Anteil % Stadt Saarlouis	45%	43%	35%	32%	43%	37%	46%	38%	35%	40%	36%	41%
Stadt Dillingen	19	20	21	21	19	21	32	31	39	35	35	42
Anteil % Stadt Dillingen	13%	13%	14%	14%	11%	14%	18%	18%	20%	19%	14%	15%
Landkreis o. Stadt Saarlouis/Dillingen	60	65	79	84	76	72	66	78	87	77	132	119
Ant. % Landkreis ohne Stadt Saarlouis	42%	43%	52%	55%	45%	49%	36%	45%	45%	41%	51%	44%



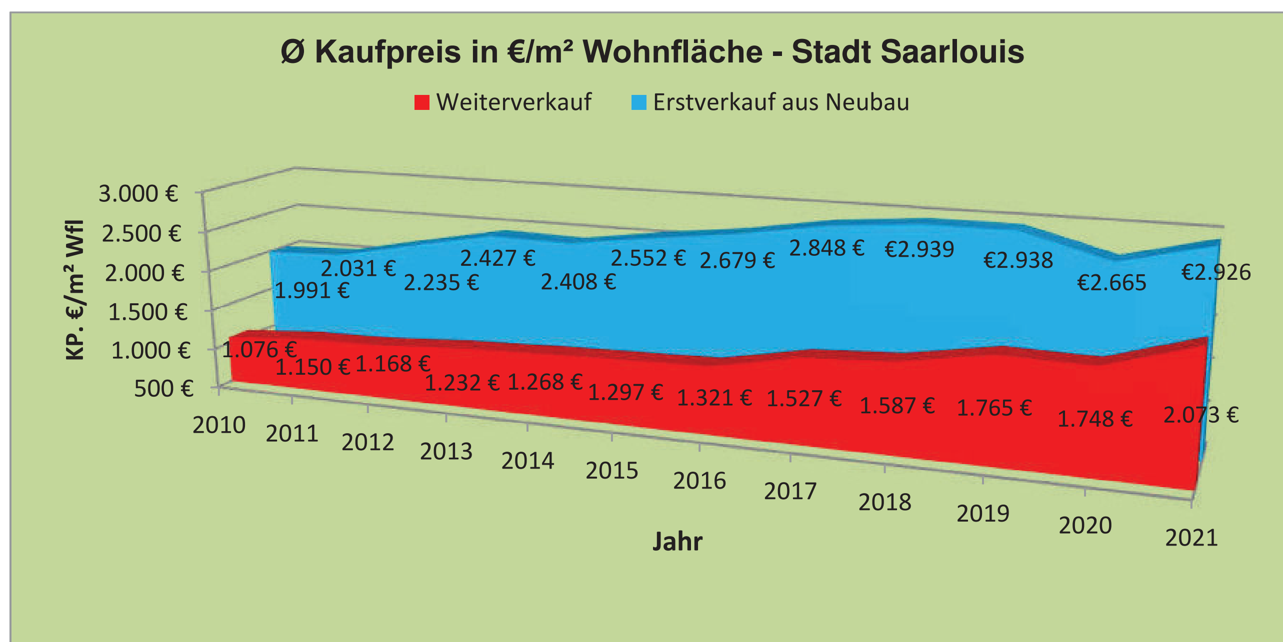


9.5 Wohnungseigentum Erstverkauf aus Neubau / Weiterverkauf - Vergleich

9.5.1 Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche – gesamter Landkreis Saarlouis



9.5.2 Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche - Stadt Saarlouis

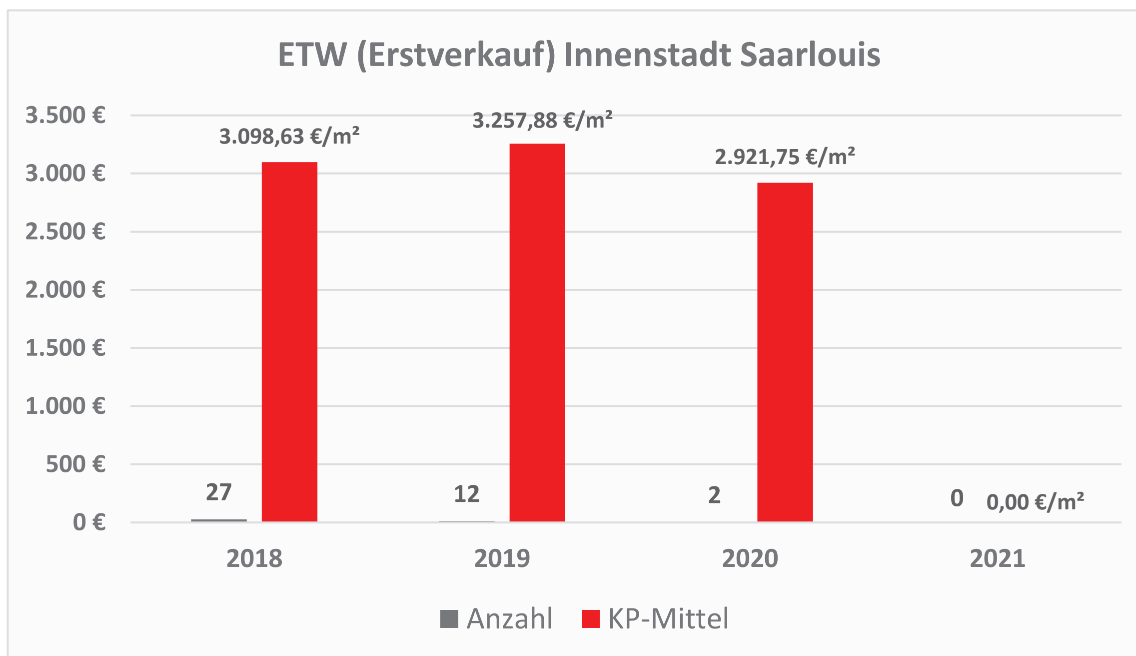


Vergleicht man das Preisniveau der Preise pro m² Weiterverkäufe mit dem des Erstverkauf aus Neubau, so ist festzustellen, dass die Preise der Neubauten im Schnitt um rd. 90% höher liegen.

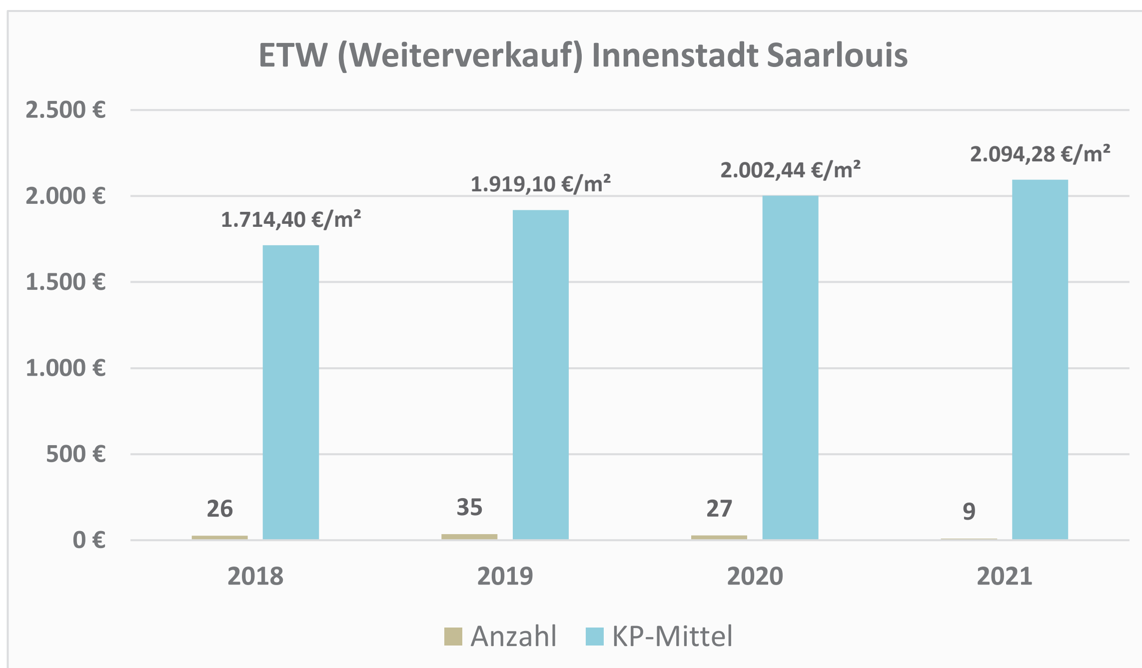
9.6 Wohnungseigentum *(ETW)* - Innenstadt Saarlouis

Nur die Innenstadt Saarlouis ohne die Stadtteile: Roden, Neuforweiler, Lisdorf und Fraulautern.

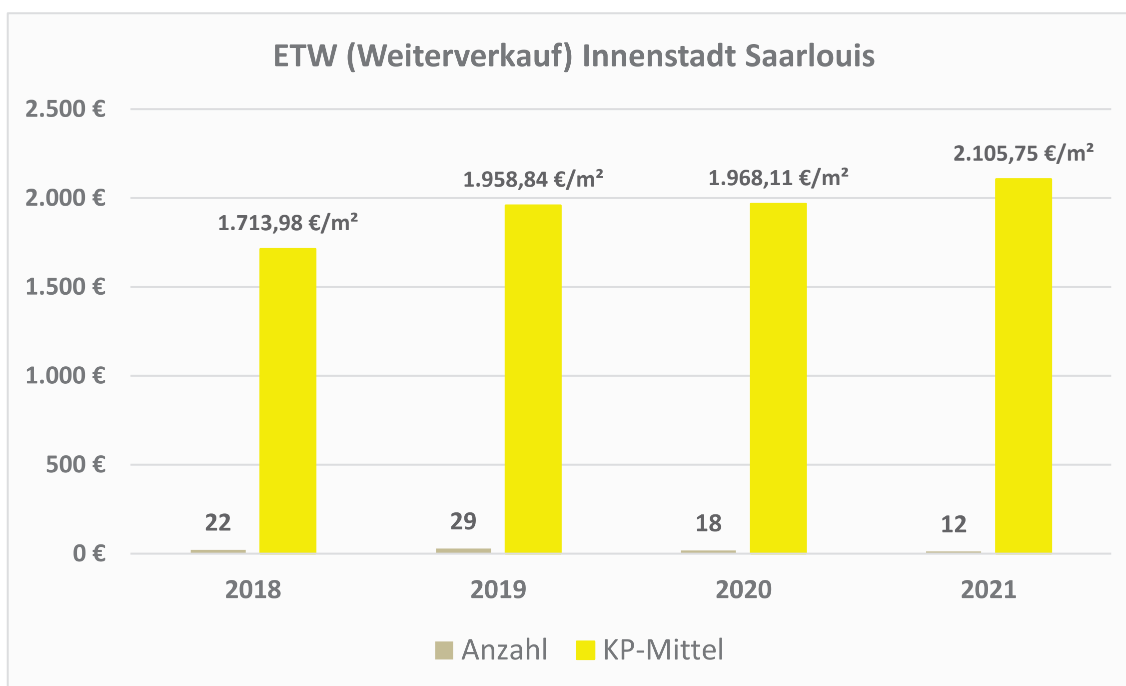
9.6.1 Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche - **Erstverkauf** -



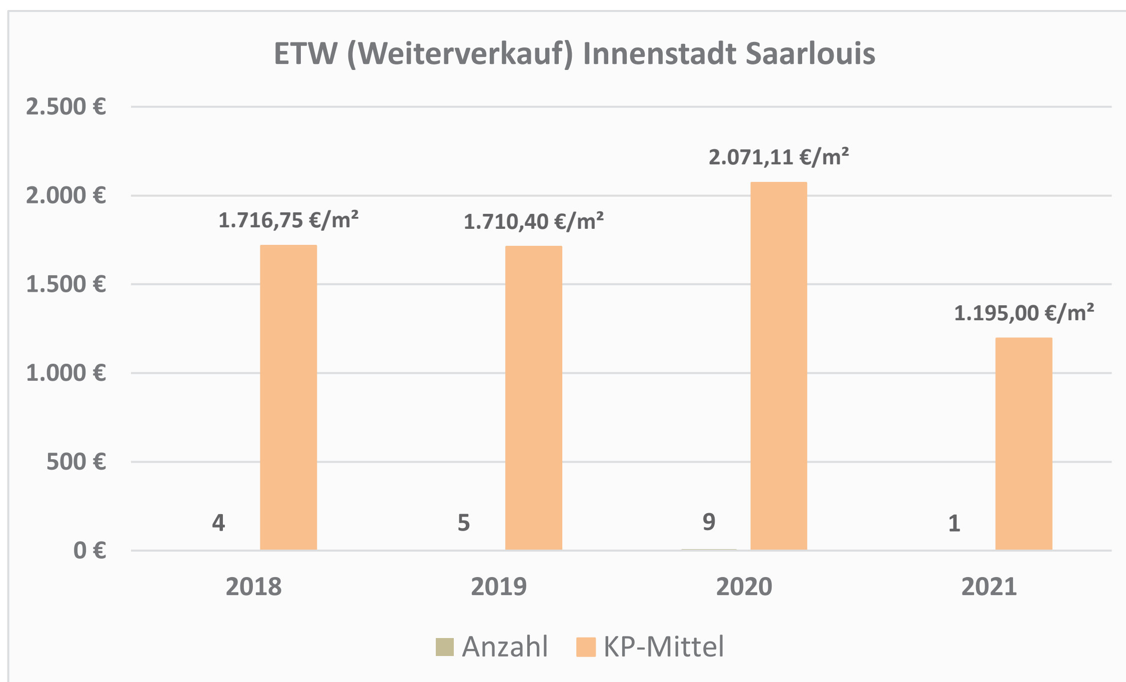
9.6.2 Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche - **Weiterverkauf** - (***unvermietet + vermietet***)



9.6.3 Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche - **Weiterverkauf** - (***unvermietet***)



9.6.4 Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche - **Weiterverkauf** - (***vermietet***)



10 Bodenrichtwerte

Grundlage im Gesetz

Der gesetzliche Auftrag zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ist im § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und im § 14 der Gutachterausschussverordnung des Saarlandes geregelt. Demnach ermitteln die Gutachterausschüsse zumindest zum 31.12. jedes geraden Kalenderjahres flächendeckende Bodenrichtwerte für das jeweilige Kreis- bzw. Stadtgebiet.

Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Zu ihnen gehören der Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundstückstiefe oder –fläche.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte werden für baureifes Land wie allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete (Wohn- und Geschäftsbereiche), für Gewerbe- und Industriegebiete, für Sonderbaugebiete, für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland ermittelt.

Aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie aus der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts können keine Ansprüche (z.B. über die Bebaubarkeit eines Grundstückes) gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden begründet werden.

Die Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf Grundlage der amtlichen Geobasisdaten darzustellen.
Die Bodenrichtwertkarten können für jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenfrei eingesehen werden. Schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte sind gebührenpflichtig. Pro Einzelfall wird eine Gebühr von 20 € erhoben.

Zusätzlich können die Bodenrichtwerte gebührenfrei im Internet eingesehen werden. Hier ist unter der Federführung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Saarlandes ein Portal mit den Bodenrichtwerten aller Ausschüsse im Saarland erstellt worden.

Link zum Geoportal:

http://geoportal.saarland.de/portal/de/fachanwendungen/bodenrichtwerte.html

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Landkreis Saarlouis

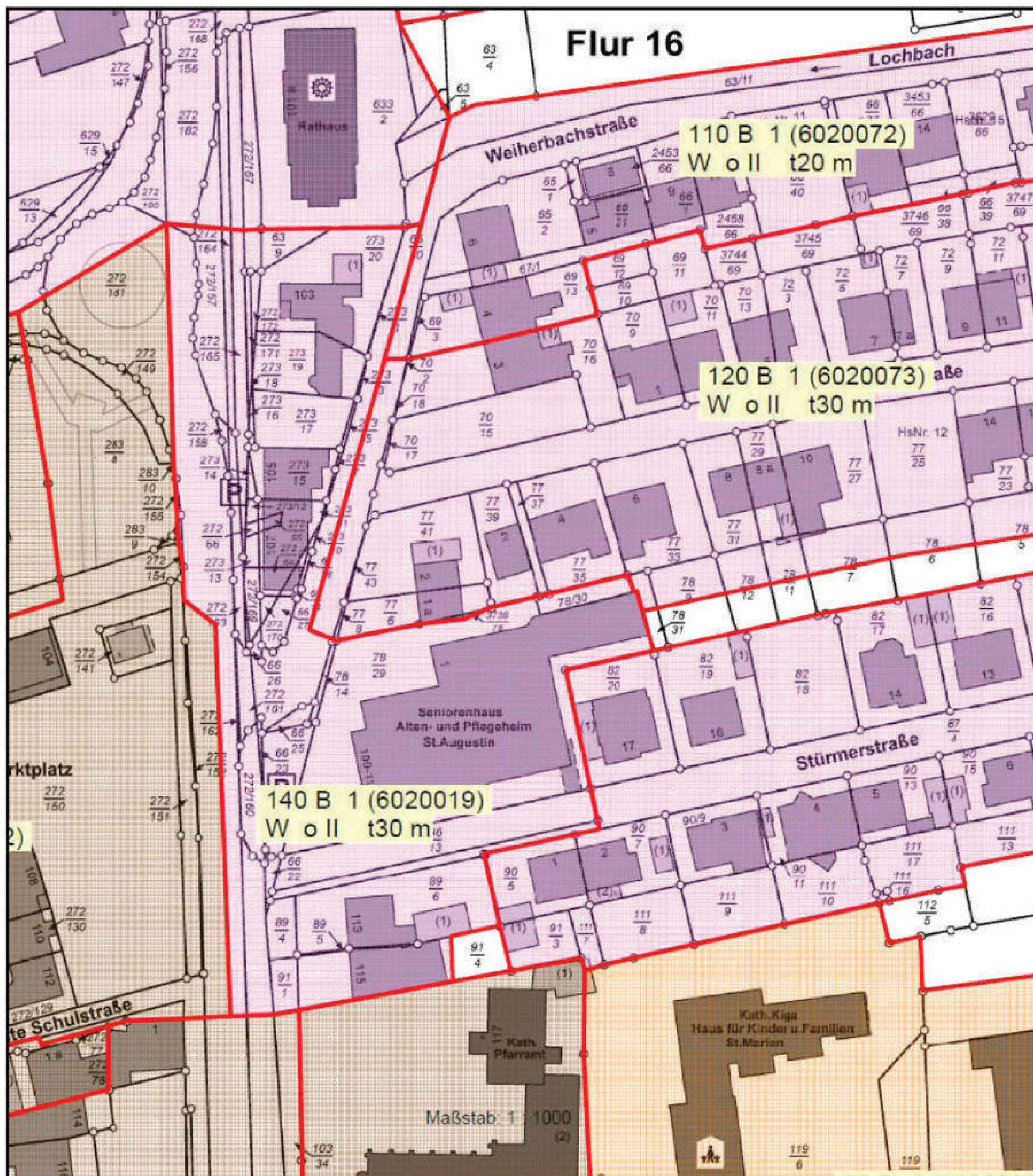
Anlage

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag: 01.01.2022

Gemarkung: Ensdorf(6020)

Flur: 16



Bodenrichtwerte

11 Ableitung wertrelevanter DatenErläuterungen zum Ablauf der Nachbewertung von geeigneten Kauffällen

Zuerst möchten wir die Gelegenheit nutzen, uns bei den Städten und Gemeinden für deren Unterstützung bei der Einsicht der Bauakten sowie bei den Bürgerinnen und Bürgern des Landkreises Saarlouis für die Mitarbeit beim Ausfüllen der Fragebögen herzlichst bedanken.
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte hat, nach Teilmärken differenziert, **geeignete Kaufverträge** ausgewertet. Die Anzahl und Aktualität der Kaufverträge kann den jeweiligen Stichproben der analysierten Teilmärkte entnommen werden.

Ablauf der Nachbewertung:

Die in der Kaufpreissammlung erfassten Verträge werden quartalsweise in Listenform ausgegeben und zur Einsicht der Bauakten an die 13 Städte und Gemeinden des Landkreises Saarlouis geschickt. Die Städte und Gemeinden stellen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die entsprechenden Bauakten zur Einsicht und Entnahme zusätzlicher Daten zu Verfügung. Hierbei werden auch Daten wie Gebäudetyp, Baujahr, Wohnfläche usw. für Objekte erfasst, die nicht für eine Nachbewertung geeignet sind und in die Kaufpreissammlung eingepflegt.

Beispiel einer Datenentnahme aus Bauakten: ***–Abbildung zeigt Gebäudequerschnitt-***

Nach Sichtung der Bauakten werden die zur Nachbewertung geeigneten Kaufobjekte in der Örtlichkeit besichtigt und entsprechende Fragebögen an die Käufer übergeben. Wird der Käufer vor Ort nicht angetroffen, wird der Fragebogen eingeworfen oder im Nachgang per Post zugestellt.

Die Daten aus den Bauakten und den Fragebögen werden auf Plausibilität geprüft. Bei Erfordernis kann es im Einzelfall zu telefonischen Rückfragen oder -der Zustimmung des Käufers vorausgesetzt- zu einer weiteren Besichtigung des Bewertungsobjektes kommen.

Anschließend erfolgt die Eingabe der geprüften Daten in die Kaufpreissammlung.

Als nächster Schritt erfolgt die Auswertung der geeigneten Kauffälle mittels AKuK (Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung von Sprengnetter), die Ableitung der für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten erfolgte mittels Excel.

Kaufpreis bearbeiten Objektart: bebaute Grundstücke

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Gebäudeübersicht | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Bezeichnung	Folgenutzung	Baujahr	fikt. Baujahr	GND	RND	Hauptgebäude
Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1990	1990	66	42	Ja
Garage	Garage	1990	1990	60	36	Nein

Gebäudedaten

Bezeichnung: Einfamilienhaus; Baujahr: 1990; Alter: 24; Als Hauptgebäude festlegen
Objektzustand: ; Folgenutzung: gleich / abweichend als: Einfamilienhaus
Wohnfläche: 150 m²; Nutzfläche: m²; Vermietungssituation: unvermietet; Denkmalschutz
NHK - Modell: NHK 2010; Basisjahr: 2010
Rauminhalt / Fläche: Brutto- Grundfläche (BGF); 327 m²
Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweisen: freistehend
Standard: 2,1
GND: 66; RND: 42
Anz. der Geschosse: 1
Anz. der Einheiten im Gebäude: 1
Anz. der Garagen/Stellplätze insg: 1
Unterkellerung: 100 %
Dachform- /ausbau: ausg. DG
Energiebedarf: kWh/m²a; nach:
Passivhaus

voriger Vertrag | nächster Vertrag | Abbrechen | Schließen | Zurück | Weiter | Hilfe

Kaufpreis bearbeiten Objektart: bebaute Grundstücke

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Gebäudeübersicht | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Sachwertfaktor

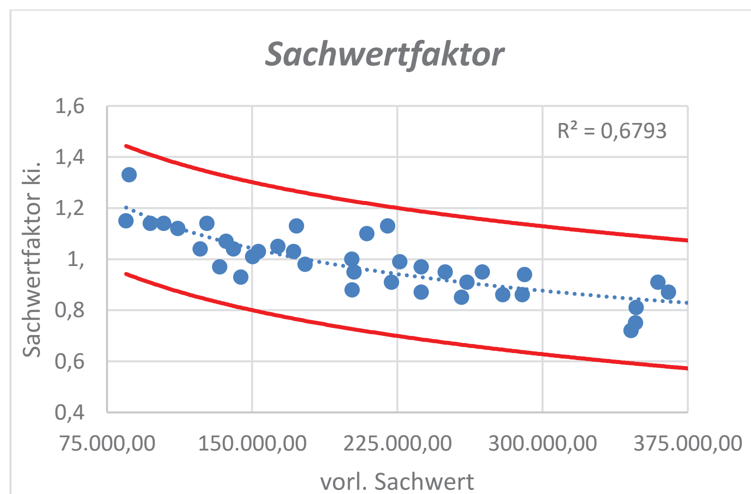
Gebäudesachwerte		Sachwert der Gebäude	159.769,03 €
Außenanlagen	+	Sachwert der Außenanlagen	+ 4.793,07 €
	=	Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 164.562,10 €
Bodenwert	+	Bodenwert	+ 106.240,00 €
	=	vorläufiger Sachwert	= 270.802,10 €
Besonderheiten	-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- -5.000,00 €
		Sachwertfaktor k_i	0,95

Liegenschaftszinssatz

Erträge	Rohertrag	10.800,00 €
Bodenwert	Bodenwert	106.240,00 €
Besonderheiten	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- -5.000,00 €
	Liegenschaftszinssatz p_i	2,39
	pauschaler Wert von Nebengebäuden	€

voriger Vertrag | nächster Vertrag | Abbrechen | Schließen | Zurück | Weiter | Hilfe

Grafische Darstellung / Verteilung von Sachwertfaktoren:



Ableitung wertrelev. Daten

20.2 Gebühren für Gutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Gebührenstaffel A (Gutachten über bebaute Grundstücke, über Rechte an Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile):	
bei einem Verkehrs-/ Marktwert	
bis 250.000,- Euro	5,0 v. T. des Wertes zzgl. 600,- Euro
über 250.000,- Euro bis 500.000,- Euro	2,0 v. T. des Wertes zzgl. 1.400,- Euro
über 500.000,- Euro bis 2.500.000,- Euro	1,0 v. T. des Wertes zzgl. 1.950,- Euro
über 2.500.000,- Euro	0,8 v. T. des Wertes zzgl. 2.500,- Euro

über den Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks

Gebührenstaffel B (Gutachten über unbebaute Grundstücke, über Rechte an Grundstücken und über die Höhe anderer Vermögensnachteile):	
bis 250.000,- Euro	3,0 v. T. des Wertes zzgl. 450,- Euro
über 250.000,- Euro bis 500.000,- Euro	1,0 v. T. des Wertes zzgl. 950,- Euro
über 500.000,- Euro bis 5.000.000,- Euro	0,5 v. T. des Wertes zzgl. 1450,- Euro

bei deutlich über den Rahmen hinausgehende Mehrarbeiten (z. B. fehlende oder nicht verwertbare Bauunterlagen, mehrere Stichtage und Ähnliches), ist die Gebühr unter Berücksichtigung des Mehraufwandes zu erhöhen	10-100 v. H. nach Staffel A oder Staffel B

Mehrausfertigung eines Gutachtens	25,- Euro

20.3 Gebühren für Auskünfte aus Bodenrichtwertkarte und Kaufpreissammlung

Bodenrichtwertauskunft

je schriftliche oder elektronische Auskunft	20,- Euro

Abgabe analoger Bodenrichtwertkarten und analoger
Auszüge aus Bodenrichtwertkarten, je Karte oder Auszug bis

Format DIN A3	25,- Euro
Format DIN A2	30,- Euro
Format DIN A1	40,- Euro
Format DIN A0	55,- Euro

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

je schriftliche oder elektronische Auskunft über

land- und forstwirtschaftliche Flächen	30,- bis 70,- Euro
Bauland	50,- bis 90,- Euro
sonstige unbebaute Flächen	50,- bis 90,- Euro
Wohnungs- oder Teileigentum	50,- bis 90,- Euro
Ein- und Zweifamilienhäuser	70,- bis 110,- Euro
Mehrfamilienhäuser	80,- bis 150,- Euro
sonstige Gebäude	80,- bis 200,- Euro

21. Berechnungshilfe: - INTERPOLATION –

1. Kreuzinterpolation:

Vorläufiger Sachwert [€]		Lageangepasster Bodenrichtwert [€/m²]		
		(x1) 90,00	BRW (x)	(x2) 120,00
125.000,00	(y1)	1,23		1,32
vorl. SW (y)		SW_1	?	SW_2
150.000,00	(y2)	1,17		1,27

$$? = SW_1 + (BRW(X) - x1) \times \frac{(SW_2 - SW_1)}{(x2 - x1)}$$

$$\rightarrow SW_1 = SW_{x1,y1} - (vorl.SW(y) - y1) \times \frac{(SW_{x1,y1} - SW_{x1,y2})}{(y2 - y1)}$$

$$\rightarrow SW_2 = SW_{x2,y1} - (vorl.SW(y) - y1) \times \frac{(SW_{x2,y1} - SW_{x2,y2})}{(y2 - y1)}$$

Beispiel: **BRW** (x) = 105,- €/m²
vorl. SW (y) = 135.000,- €

$$\rightarrow SW_1 = 1{,}23 - (135.000\ € - 125.000\ €) \times \frac{(1{,}23 - 1{,}17)}{(150.000€ - 125.000€)}$$
$$= 1{,}206$$

$$\rightarrow SW_2 = 1{,}32 - (135.000\ € - 125.000\ €) \times \frac{(1{,}32 - 1{,}27)}{(150.000€ - 125.000€)}$$
$$= 1{,}300$$

$$? = 1{,}206 + (105€/m^2 - 90€/m^2) \times \frac{(1{,}300 - 1{,}206)}{(120\ €/m^2 - 90\ €/m^2)}$$

= **1,253**

ANLAGEN

2. *Lineare Interpolation:*

2.1

Vorläufiger Sachwert [€]		Lageangepasster Bodenrichtwert [€/m²] 90,00	
125.000,00	(x1)	1,23	(y1)
vorl. SW		?	
150.000,00	(x2)	1,17	(y2)

$$\rightarrow \quad ? = y1 + (vorl.SW - x1) \times \frac{(y2-y1)}{(x2-x1)}$$

Beispiel: **vorl. SW** = 135.000,- €

$$? = 1{,}23 + (135.000\,€ - 125.000\,€) \times \frac{(1{,}17 - 1{,}23)}{(150.000\,€ - 125.000\,€)}$$
$$= \mathbf{1{,}206}$$

2.2

Vorläufiger Sachwert [€]	Lageangepasster Bodenrichtwert [€/m²]				
	(x1) 90,00		BRW	(x2) 120,00	
125.000,00	1,23	(Y1)	?	1,32	(Y2)

$$\rightarrow \quad ? = y1 + (BRW - x1) \times \frac{(y2-y1)}{(x2-x1)}$$

Beispiel: **BRW** = 105,- €/m²

$$? = 1{,}23 + (105\,€/m^2 - 90\,€/m^2) \times \frac{(1{,}32-1{,}23)}{(120\,€/m^2-90\,€/m^2)}$$
$$= \mathbf{1{,}275}$$

ANLAGEN

22. Häufig verwendete Kürzel

EFH = Einfamilienhaus
ZFH = Zweifamilienhaus
REH = Reihenendhaus
RMH = Reihenmittelhaus
DHH = Doppelhaushälfte
MFH = Mehrfamilienhaus

ETW = Eigentumswohnung

BRW = Bodenrichtwert

WF / Wfl. = Wohnfläche
NF = Nutzfläche
WE = Wohneinheit

BWK = Bewirtschaftungskosten
GND = Gesamtnutzungsdauer
RND = Restnutzungsdauer
BGF = Bruttogrundfläche

EW-RL. = Ertragswert – Richtlinie
BauGB = Baugesetzbuch
ImmoWertV = Immobilienwertermittlungsverordnung

NHK = Normalherstellungskosten
BPI = Baupreisindex

b.o.G = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

R^2 = Bestimmtheitsmaß (Regressionsanalyse)

Lz. = Liegenschaftszinssatz

TG = Tiefgarage

LK = Landkreis
SLS = Saarlouis

Min. = Minimum
Max. = Maximum
MW. = Mittelwert

GMB = Grundstücksmarktbericht

BW = Bauweise